

PGT Barzanò



COMUNE DI BARZANO'
viale Manara 13, 23891 Barzanò (LC)
tel. 039.921301, fax 039.9211125 - 039.9287431

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12 del 11.03.2005

PIANO DELLE REGOLE **Norme tecniche di attuazione**

MODIFICATO A SEGUITO DELLE
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Luglio 2012 - agg. dicembre 2012

Progettisti:
ING. DARIO VANETTI - UrbanStudio
20097 SAN DONATO MILANESE (MI),
VIA C. BATTISTI 17
tel. 02.51800458, fax 02.89057789

PROF. ARCH. SERGIO CROTTI
20129 MILANO, VIA G.B. MORGAGNI 5
tel. 02.29512295, fax 02.29402946

PROF. ARCH. GUYA BERTELLI
20136 MILANO, CORSO SAN GOTTARDO 12
tel. 02.83390014, fax 02.833390014

US
UrbanStudio

® Collaboratori:
arch. Marco Barbero
pianificatore territoriale Jr Antonio De Mili
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
ing. Luca Salvarezza
arch. Walter Villa

INDICE

Capo I Aspetti generali

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Contenuto e forma del PGT | 6 |
| 1.1 | Contenuti del Piano di Governo del Territorio..... | 6 |
| 1.1.1 | Permesso di costruire in deroga..... | 6 |
| 1.2 | Natura e contenuti del Piano delle Regole..... | 6 |
| 1.3 | Tutela del paesaggio..... | 7 |
| 1.3.1 | Controllo della altezza ai fini paesaggistici..... | 7 |
| 1.4 | Articolazione delle norme del Piano delle Regole..... | 8 |
| 1.5 | Elementi costitutivi il Piano delle Regole..... | 8 |
| 1.6 | Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano..... | 8 |
| 1.7 | Rapporto con i piani di settore..... | 8 |
| 1.8 | Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole..... | 9 |
| 2 | Definizione degli indici e parametri edificatori | 10 |
| 2.1.1 | St – Superficie territoriale:..... | 10 |
| 2.1.2 | Sf – Superficie fondiaria:..... | 10 |
| 2.1.3 | It – Indice di fabbricabilità territoriale:..... | 10 |
| 2.1.4 | If – Indice di fabbricabilità fondiaria:..... | 10 |
| 2.1.5 | Ut – Indice di utilizzazione territoriale:..... | 10 |
| 2.1.6 | Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:..... | 10 |
| 2.1.7 | (Sc) – Superficie coperta..... | 10 |
| 2.1.8 | (So) – Superficie di occupazione:..... | 11 |
| 2.1.9 | (Af) Superficie scoperta e drenante..... | 11 |
| 2.1.10 | (SLP) – Superficie Lorda di Pavimento:..... | 11 |
| 2.1.11 | (V) – Volume degli edifici:..... | 13 |
| 2.1.12 | (H) – Altezza degli edifici..... | 13 |
| 2.1.13 | (Rc) – Rapporto di copertura..... | 14 |
| 2.1.14 | Ro – rapporto di occupazione:..... | 14 |
| 2.1.15 | (Dc) – Distanza dai confini..... | 14 |
| 2.1.16 | (De) – Distanza tra edifici..... | 14 |
| 2.1.17 | (Ds) – Distanza dalle strade..... | 15 |
| 2.1.18 | Superficie minima..... | 16 |
| 2.1.19 | Area di pertinenza..... | 16 |
| 3 | Operatività del piano | 17 |
| 3.1 | Modalità di attuazione..... | 17 |
| 3.2 | Opere di urbanizzazione primaria..... | 17 |
| 3.3 | Opere di urbanizzazione secondaria..... | 18 |
| 3.4 | Tipi di intervento..... | 18 |
| 3.5 | Trasferimento volumetrico..... | 18 |
| 3.6 | Limitazione delle interferenze tra il sistema funzionale urbanistico funzionale residenziale e interventi in ambito produttivo..... | 19 |
| 4 | Destinazione d'uso | 20 |
| 5 | I sistemi funzionali urbanistici | 20 |
| 5.1 | Sistema residenziale..... | 21 |
| 5.2 | Sistema secondario della produzione..... | 22 |
| 5.2.1 | Sottosistema dei tessuti economici misti..... | 23 |
| 5.3 | Sistema terziario e del commercio..... | 24 |
| 5.4 | Sistema ambientale - agricolo..... | 25 |
| 5.5 | Sistema dei servizi..... | 25 |
| 6 | Mutamento di destinazione d'uso | 27 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7 | Aree per parcheggio privato | 28 |
| 7.1 | Parcheggi pertinenziali privati. | 28 |
| 7.2 | Equilibrio del carico relazionale. | 28 |
| 8 | Sistema residenziale | 30 |
| 8.1 | Disposizioni per i sottotetti | 30 |
| 8.2 | Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;..... | 31 |
| 8.3 | Ambito residenziale di consolidamento..... | 31 |
| 8.4 | Ambito residenziale di completamento | 33 |
| 8.5 | Ambito residenziale a bassa densità (di completamento rado)..... | 34 |
| 8.6 | Ambiti di consolidamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con progettazione unitaria e volumetria definita..... | 35 |
| 8.7 | Ambiti con planivolumetrico definito..... | 36 |
| 8.8 | Ambito residenziale collinare di tutela ecologica..... | 37 |
| 8.9 | Aree ad incremento volumetrico convenzionato | 38 |
| 8.10 | Verde privato di tutela | 38 |
| 9 | Sistema secondario della produzione | 40 |
| 9.1 | Ambiti produttivi | 40 |
| 9.1.1 | Verifica preliminare di compatibilità urbanistica | 42 |
| 9.2 | Ambiti con tessuti economici misti | 43 |
| 9.2.1 | Verifica preliminare di compatibilità urbanistica | 44 |
| 9.3 | Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita | 44 |
| 10 | Sistema terziario e del commercio | 46 |
| 10.1 | Ambiti commerciali e terziari..... | 46 |
| 11 | Sistema paesaggistico ambientale – agricolo | 48 |
| 11.1 | Aree agricole | 48 |
| 11.1.1 | Interventi ammessi..... | 48 |
| 11.1.2 | Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni | 49 |
| 11.1.3 | Criteri di intervento..... | 50 |
| 11.1.4 | Soggetti aventi titolo ad edificare. | 50 |
| 11.2 | Edifici nel sistema paesaggistico ambientale agricolo non connessi all'agricoltura | 50 |
| 11.2.1 | Modalità di intervento sugli edifici isolati non più agricoli. | 51 |
| 11.3 | Disciplina dell'agriturismo | 52 |
| 11.4 | Verde di rispetto ambientale e ecologico | 52 |
| 11.5 | Verde di tutela ecologica: collina del Poggio Verde | 53 |
| 12 | Centro e nuclei storici | 55 |
| 12.1 | Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici..... | 55 |
| 12.1.1 | Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel centro e nei nuclei storici. | 56 |
| 12.2 | Incentivazione degli interventi nei nuclei storici | 56 |
| 12.3 | Criteri per l'attuazione degli interventi..... | 57 |
| 12.3.1 | Conservazione. | 57 |
| 12.3.2 | Integrazione. | 57 |
| 12.3.3 | Innovazione..... | 57 |
| 12.3.4 | Gradi d'intervento sugli edifici | 58 |
| 12.3.5 | Criterio della conservazione: GRADO 1 – RESTAURO (Re) | 58 |
| 12.3.6 | Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc)..... | 59 |
| 12.3.7 | Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)..... | 60 |
| 12.3.8 | Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric)..... | 60 |
| 12.3.9 | Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia con sostituzione abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit) | 61 |
| 12.3.10 | Integrazione sugli spazi aperti (Ria) | 63 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 12.3.11 | Criterio dell'innovazione GRADO 5 – DEMOLIZIONE (D)..... | 63 |
| 12.3.12 | Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA COSTRUZIONE (Ne) | 64 |
| 12.3.13 | Innovazione degli spazi aperti (Ina)..... | 64 |
| 13 | Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare | 65 |
| 13.1 | Edifici isolati | 65 |
| 14 | Strade e percorsi, fasce di rispetto | 66 |
| 14.1 | Infrastrutture per la viabilità..... | 66 |
| 14.2 | Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico..... | 66 |
| 14.3 | aree di verde stradale (norma riportata per coordinamento con il Piano dei Servizi) | 67 |
| 14.4 | Strade private | 67 |
| 15 | Decoro ambientale..... | 69 |
| 15.1 | Qualità dell'arredo urbano..... | 69 |
| 15.2 | Recinzione delle aree | 69 |
| 15.3 | Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa..... | 69 |
| 15.4 | Localizzazione delle antenne per le telecomunicazioni..... | 70 |
| 16 | Tutela degli elementi di interesse ambientale e paesistico | 71 |
| 16.1 | PLIS della VALLETTA | 71 |
| 16.1.1 | Norme di dettaglio per il parco locale di interesse sovracomunale della Valletta | 71 |
| 16.2 | Tutela e sviluppo del verde | 71 |
| 16.3 | Tutela del patrimonio arboreo | 72 |
| 16.4 | Tutela delle sponde dei corsi d'acqua..... | 72 |
| 16.5 | Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano..... | 72 |
| 16.6 | Connessioni ambientali, corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione | 73 |
| 16.7 | Aree produttive dismesse, conversione funzionale delle aree produttive..... | 74 |
| 17 | – Disposizioni per i distributori di carburante..... | 75 |
| 18 | Prevenzione rischio gas radon | 77 |
| 19 | Vincoli specifici e fasce di rispetto | 78 |
| 20 | Ambito di applicazione e definizioni | 80 |
| 20.1 | Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali | 80 |
| 20.2 | Settori merceologici | 81 |
| 20.3 | Vendita di oggetti ingombranti | 81 |
| 20.4 | Correlazione dei procedimenti | 81 |
| 21 | Previsioni per le attività commerciali..... | 82 |
| 21.1 | Esercizi di vicinato | 82 |
| 21.2 | Medie strutture di vendita..... | 82 |
| 21.3 | Medie strutture di vendita già insediate..... | 83 |
| 21.4 | Grandi strutture di vendita..... | 83 |
| 21.5 | Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale..... | 83 |
| 21.6 | Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale..... | 84 |
| 22 | PREMESSA..... | 85 |
| 23 | NORME GEOLOGICHE DI PIANO | 85 |
| 23.1 | normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica..... | 85 |
| 23.1.1 | CLASSE 1 – FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI..... | 85 |
| 23.1.2 | CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI..... | 86 |
| 23.1.3 | CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI | 86 |
| 23.1.4 | Sottoclasse 3A | 88 |
| 23.1.5 | Sottoclasse 3B | 88 |
| 23.1.6 | CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI | 88 |
| 23.2 | normativa d'uso derivante dai vincoli | 89 |
| 23.2.1 | AREE RICADENTI IN ZONE DI TUTELA ASSOLUTA O RISPETTO DI POZZI..... | 89 |
| 23.2.2 | AREE RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO IDRAULICO..... | 90 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 23.2.3 | AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO IDROGEOLOGICO | 90 |
| 23.2.4 | AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO PAI | 91 |
| 23.3 | Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT | 91 |
| 24 | Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi | 93 |
| 24.1 | Classi Energetiche per la nuova costruzione | 93 |
| 24.2 | Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico..... | 93 |
| 24.3 | Sostenibilità degli interventi ed incentivi..... | 94 |
| 24.4 | Determinazione dell'incentivo | 94 |

Capo I Aspetti generali

1 Contenuto e forma del PGT

1.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Il PGT persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Il PGT definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Barzanò, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco e il Piano Territoriale Regionale.

In conformità alla vigente normativa statale e regionale l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (Nta) che ne formano parte integrate.

Le disposizioni del PGT prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni contenute nei regolamenti comunali in vigore, ivi compresi il Regolamento Edilizio (RE).

1.1.1 Permessi di costruire in deroga

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Il Piano delle Regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione, sulle quali non ha alcun effetto normativo diretto essendo le stesse soggette alle disposizioni del citato Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo per quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole dai citati documenti.

1.3 Tutela del paesaggio

Al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi connotanti il paesaggio, le linee di visuale e i conotti ottici interessanti, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.

Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio anche nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata.

A tale fine la carta della sensibilità del paesaggio (tav 3.2 del Documento di Piano) definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.

La carta della sensibilità del paesaggio costituisce il riferimento per individuare sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica. Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che della vulnerabilità paesaggistica degli ambiti considerati.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni carta della sensibilità del paesaggio.

1.3.1 Controllo della altezza ai fini paesaggistici

Al fine di tutelare le visuali prospettiche da Via I maggio e Via Roma verso valle gli interventi di ristrutturazione, sostituzione, sopralzo, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, ricadenti nell'ambito a tale fine individuato negli elaborati del Piano delle Regole non potranno avere altezza in gronda più elevata rispetto alla quota del piano stradale individuata nel punto più prossimo al fabbricato con distanza individuata tracciando una perpendicolare ai vertici dell'edificio oggetto di intervento; la quota di colmo non potrà superare di 1 metro la quota del piano stradale individuata come indicato .

Sono fatte salve le altezze preesistenti.

La limitazione delle altezze agisce su tutti i sistemi funzionali urbanistici.

1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina dei Sistemi urbanistici

Capo V Centro Storico.

Capo VI Norme specifiche

Capo VII Disposizioni per il commercio.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo IX Sostenibilità.

1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 9 Disciplina del Territorio
- Tavola 9a Disciplina del Territorio: scala 1:2000
- Tavola 9b Disciplina del Territorio: scala 1:2000
- Tavola 10 Disciplina del centro storico: gradi di intervento
- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- Norme tecniche di attuazione – Allegato I: Ambiti a progettazione unitaria con volumetria definita
- Nuclei storici di antica formazione: indagini

1.6 Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

In assenza di approvazione di specifico strumento attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

Eventuali modifiche di assetto planivolumetrico, della distribuzione delle aree per servizi e delle quantità edificabili conseguenti alle procedure attuazione del Documento di Piano, non costituiscono variante al Piano delle Regole.

1.7 Rapporto con i piani di settore

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica,

di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.8 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

2.1.1 St – Superficie territoriale:

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di rispetto.

Sulla St si applicano gli indici It e Ut.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un determinato piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

2.1.2 Sf – Superficie fondiaria:

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sulla Sf si applicano gli indici If e Uf.

2.1.3 It – Indice di fabbricabilità territoriale:

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

2.1.4 If – Indice di fabbricabilità fondiaria:

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

2.1.5 Ut – Indice di utilizzazione territoriale:

rappresenta la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St)

2.1.6 Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:

rappresenta la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

2.1.7 (Sc) – Superficie coperta

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta. Per le gronde lo sporto non computato è elevato a m 2,00.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta:

- le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano un piano di altezza e 1/10 della superficie coperta dell'edificio principale;

- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie e le concimaie;
- i pergolati aperti;
- i piccoli manufatti, i gazebo aperti e i piccoli manufatti da giardino, per una quota massima pari al 3% della superficie fondiaria.

Per gli edifici afferenti al sistema produttivo, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3,00, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

2.1.8 (So) – Superficie di occupazione:

Somma delle superfici risultanti dalle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta (Sc) e di quella costruita nel sottosuolo.

2.1.9 (Af) Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata; per tali casi, nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

2.1.10 (SLP) – Superficie Lorda di Pavimento:

La superficie lorda di pavimento è la somma, in mq, delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi agibili.

Rientrano nel computo della SLP:

- a) le autorimesse e le costruzioni accessorie, isolate o adiacenti alle costruzioni, qualora abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno naturale per più di ml. 0,80, salvo quanto meglio precisato al successivo punto 8 del presente articolo;
- b) le costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare computate secondo le norme del Piano delle Regole;

c) le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli accessori aventi caratteristiche di agibilità;

Sono esclusi dal computo della SLP:

1. i balconi, le logge, i porticati aperti, le pensiline, le tettoie, i lastrici solari, patii, cavedi, androni passanti e carrai.
2. i portici e le gallerie assoggettati per atti pubblici a pubblico passaggio;
3. I vani scala e androni comuni (cioè al servizio di più unità immobiliari o edifici pubblici) calcolati al netto delle murature.
4. le superfici delle scale di sicurezza, realizzate nel rispetto delle leggi statali e regionali e/o di disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza;
5. i vani corsa degli ascensori al netto dei muri d'ambito
6. le superfici costituite dal sottotetto che non comportino permanenza continua di persone privi dei requisiti di agibilità. Il sottotetto che non comporta SLP deve presentare le seguenti caratteristiche:
 - altezza interna inferiore a ml. 0,30 all'imposta del tetto o a ml. 2,50 al colmo
 - in nessuna parte venga a determinarsi un volume avente altezza minima superiore a ml.1,50 ed altezza media superiore a ml. 2,10
 - dovrà essere sprovvisto di impianti fissi quali riscaldamento e idrosanitario.
 - Il rapporto aeroilluminante del sottotetto non agibile, calcolato come indica il Regolamento Locale di Igiene, deve essere pari o inferiore a 1/18. In detti locali non possono essere realizzati balconi (sia interni che esterni).
7. le superfici costituite dai piani interrati o seminterrati che non comportino permanenza continua di persone privi dei requisiti di agibilità: depositi, cantine, accessori. I piani interrati o seminterrati che non comportano s.l.p. devono avere altezza netta interna inferiore a ml 2,40;
8. Le autorimesse pertinenziali (non eccedenti a quanto previsto all'Art. 7.1) con i seguenti requisiti
 - essere interamente sottostanti agli edifici principali, interrate o al piano terreno;
 - se non sottostanti agli edifici principali, devono avere in tutti i punti l'intradosso di copertura emergente dal terreno sistemato per meno di ml. 0,80 (ad eccezione del solo lato di accesso dall'esterno); contenendo la quota del terreno sistemato attorno al fabbricato entro il dislivello massimo di ml. 1,00 rispetto alla quota originaria;
 - Eventuali autorimesse private a servizio di edifici esistenti che ne fossero privi realizzate anche fuori terra e fino ad un massimo di 25 mq lordi per unità immobiliare
9. I volumi tecnici interrati e quelli fuori terra quando non altrimenti localizzabili, dimensionati in proporzione commisurata alla utenza;
10. le cabine per impianti di approvvigionamento energetico imposte dagli enti erogatori;
11. le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili nonché quelle destinate alla raccolta ed allo sgombero delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,40 m., e nei limiti del 5% della SLP realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi nel sistema produttivo:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- negli interventi del sistema produttivo: gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.
- al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

2.1.11 (V) – Volume degli edifici:

Volume convenzionale della costruzione ottenuto dalla somma dei prodotti delle Slp dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla loro altezza effettiva, fatto salvo quanto previsto per gli interventi di GRADO 4 nel centro e nei nuclei storici all'articolo 12.3.9.1 delle presenti norme.

2.1.12 (H) – Altezza degli edifici

L'altezza dei fabbricati viene misurata dalla quota 0,00 teorico, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano in tutto o in parte abitabile o all'intradosso della gronda nel caso questa fosse più alta.

In caso di copertura con parapetto di coronamento superiore a 1,20 e prevalentemente cieco il piano il riferimento della quota sarà determinato dal lato superiore del parapetto del terrazzo di copertura.

Nelle coperture l'inclinazione della falda potrà essere consentita sino ad un massimo del 40%.

Come quota 0,00 teorico deve essere assunta la quota naturale originaria del terreno indipendentemente dall'inclinazione che lo stesso presenta, e dovrà essere riferita ad un punto fisso inamovibile stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei corpi articolati su piano inclinato l'altezza è quella specifica di ogni corpo.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, in ogni punto le altezze suddette non dovranno superare l'altezza massima stabilita dalle norme di zona.

Qualora lungo un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente non potrà superare di ml. 2,50 l'altezza massima stabilita dalle norme sopraccitate.

Ai fini della sua individuazione non si terrà conto di movimenti di terra avvenuti successivamente alla data di adozione delle presenti norme. Tuttavia, qualora la quota del piano di campagna risulti inferiore a quella della strada fronteggiante l'area d'intervento e il prospetto dell'edificio sia posto ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore in tutti i punti dell'edificio stesso a ml. 5,00, è possibile prevedere, contestualmente al progetto dell'edificio, il riempimento dell'area suddetta fino alla quota della strada ed assumere come quota del piano di campagna quella del terreno sistemato a condizione che il riempimento stesso non superi i 50 cm di spessore.

Nelle zone produttive l'intradosso del solaio di copertura verrà calcolato all'imposta delle strutture del solaio stesso.

In ogni punto le altezze suddette non dovranno superare l'altezza massima stabilita dalle norme di zona.

Potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite quando si tratti di torri campanarie e di altre speciali attrezzature ed impianti di carattere produttivo.

Per l'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici" deve essere rispettato quanto stabilito dall'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

2.1.13 (Rc) – Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie fondiaria ($R = Sc / Sf \times 100$).

2.1.14 Ro – rapporto di occupazione:

Rapporto percentuale tra la superficie di occupazione (So) e la superficie fondiaria (Sf).

2.1.15 (Dc) – Distanza dai confini

E' la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione con progetto unitario attuabile per fasi, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

E' ammessa l'edificazione sul confine tra spazi privati:

- all'interno di un piano attuativo;
- in caso di nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- in caso di costruzione in aderenza con altra sulla proprietà confinante;

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,20 (1,50 m per gli aggetti di gronda, esclusi i canali di gronda), eventuali maggiori aggetti verranno computati per la parte eccedente le sporgenze indicate; dovranno comunque essere rispettate le distanze da codice civile.

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

2.1.16 (De) – Distanza tra edifici

E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio con verifica a ortogonale.

Qualora il progetto preveda balconi, pensiline, tettoie o, in genere, elementi a sbalzo, la distanza tra edifici si misura a partire dal filo più esterno dello sbalzo quando la sporgenza è maggiore di cm.120.

E' consentita l'edificazione a confine, in aderenza ad altri fabbricati e sul ciglio stradale quando esiste già edificio a confine su proprietà adiacenti o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine, in aderenza, contemporaneamente.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nei diversi ambiti sono determinate come segue, nel rispetto di eventuali prevalenti leggi vigenti:

Centro e nuclei storici

Per gli interventi di ristrutturazione o sostituzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Ambiti di Trasformazione

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

All'interno del Piano Attuativo sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, sulla base di un adeguato sviluppo architettonico e paesaggistico dell'intervento e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

2.1.17 (Ds) – Distanza dalle strade

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata sulla normale al ciglio stesso. Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari o per le strade poderali, vicinali o private in zona agricola), sono le seguenti:

la distanza delle strade (Ds) deve essere pari ad almeno:

- all'interno del perimetro del centro abitato:
 - ml 5 dall'asse stradale per le strade di tipo F – strade residenziali
 - ml 7,5 dall'asse stradale per le strade di tipo E – strade di quartiere
- all'esterno del perimetro del centro abitato:
 - ml 10 per le strade di tipo F vicinali
 - ml 20 per le strade di tipo F comunali
 - ml 30 per le strade di tipo C.

Nel centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve specifiche prescrizioni del Piano delle Regole o nei Piani Attuativi. Nel centro storico valgono gli allineamenti preesistenti a meno di una specifica indicazione da parte della Amministrazione Comunale.

Per i fabbricati destinati a servizi nelle aree a tale fine individuate nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze, i balconi aperti, gronde, pensiline, purché la sporgenza del filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento dell'arretramento richiesto, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione o l'uso pubblico gratuita favore del Comune.

2.1.18 Superficie minima

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT la superficie utile netta minima delle unità immobiliari ad uso residenziale non potrà essere inferiore ad una superficie utile netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 45 mq riferita agli spazi agibili, ad eccezione degli interventi di restauri, risanamento conservativo e ristrutturazione nel centro e nei nuclei storici dove è ammessa la superficie minima di 35 mq.

In caso di interventi che prevedano la realizzazione di più unità immobiliari, ai fini di una migliore articolazione della offerta abitativa, potranno essere previsti unità immobiliari minime di 30 mq di superficie utile netta in un numero non superiore al 25% delle unità realizzate.

2.1.19 Area di pertinenza

Le superfici territoriali e fondiaria che servono o sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici, ancorché non contigue per effetto di trasferimento volumetrico.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti anche in tempi diversi utilizzano il massimo dell'edificabilità consentita dai rispettivi indici vigenti.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiaria relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici d'edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza rimane fino a demolizione o perimento totale degli edifici.

Nel caso in cui le aree di pertinenza appartengano in tutto o in parte a proprietà diversa da quella interessata alla costruzione, dovrà essere costituito dai proprietari vincolo perpetuo di asservimento, mediante convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dei privati, non revocabile né modificabile senza l'intervento del Comune.

Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi deve figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiaria, con i relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ai fini del rilascio dei titoli edilizi singoli è richiesta, in assenza di preventivo piano attuativo, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

3 Operatività del piano

3.1 Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività, ecc..., o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti, qualora preveda:

- La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento;
- La cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;

Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

In caso di ambiti soggetti a Piani Attuativi con convenzione scaduta, valgono le previsioni edificatorie del Piano Attuativo per quanto riguarda volumi edificabili, altezze e superfici copribili, da calcolarsi secondo le presenti norme, in particolare con riferimento all'articolo 2.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

3.2 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario.
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria.

- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana.
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,.
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

3.3 Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- presidi per la sicurezza pubblica,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri.

3.4 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n. 12/2005 e s.m. e i.. Il PGT prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico-architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo V.

3.5 Trasferimento volumetrico

E' sempre ammesso il trasferimento volumetrico tra un'area e l'altra purché all'interno medesimo sistema funzionale urbanistico con le seguenti limitazioni:

- Devono essere rispettati gli Indici di Riferimento indicati nelle presenti norme e ove questi non vengano individuati, gli indici base;
- Non è ammesso il trasferimento volumetrico verso gli ambiti di centro e nuclei storici da altri ambiti del sistema residenziale, viceversa è ammesso il trasferimento dal centro e nuclei storici verso gli altri ambiti residenziali (con esclusione di quelli di cui al successivo punto) dei volumi connessi agli incentivi per gli interventi nei centri e nuclei storici;
- Non è ammesso il trasferimento volumetrico da e verso i seguenti ambiti del sistema residenziale:

- Ambiti con planivolumetrico definito (art. 8.7)
- Ambito residenziale collinare di tutela ecologica (art. 8.8)
- Verde privato di tutela (art. 8.10)

Gli ambiti del sistema residenziale potranno ospitare, sempre nei limiti determinati dagli Indici di riferimento, i volumi generati dalla attuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e non collocati all'interno di detti Ambiti.

Il volume trasferito deve rispettare le presenti norme per gli aspetti concernenti l'equilibrio del carico relazionale di cui all'articolo 7.2;

Gli interventi di trasferimento volumetrico sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

I trasferimenti volumetrici dovranno essere registrati e trascritti nell'apposito registro attivato dal Comune e trascritto negli atti a cura e spese dei proprietari.

3.6 Limitazione delle interferenze tra il sistema funzionale urbanistico funzionale residenziale e interventi in ambito produttivo

Qualora, in caso di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale.

La realizzazione della fascia è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che determina il rapporto problematico tra le due zone. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- residenziale;
- secondario della trasformazione produzione e sottosistema della produzione mista
- terziario del commercio;
- ambientale-agricolo;
- dei servizi.

Il Piano delle Regole, per alcuni sistemi funzionali urbanistici, determina quote o dimensioni massime relativamente alle destinazioni complementari e accessorie al fine di non snaturare le condizioni e gli equilibri attuali del contesto socio-urbanistico; in tal caso le norme definiscono destinazioni d'uso subordinate a specifiche regolamentazioni e le procedure che garantiscono i necessari livelli di flessibilità nella loro individuazione.

Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12, individua le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale urbanistico considerato.

Le Norme indicano le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non esplicitamente escluse sono sempre ammesse.

Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi commi del presente articolo trovano una più specifica articolazione, ove necessario, nelle norme dei sistemi urbanistici.

funzioni strumentalmente connesse

Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente);

- ufficio connesso ad attività commerciale;
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente).

Le funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari né in termini di usi né in termini percentuali, in quanto le funzioni connesse pur consentendo usi diversi rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale.

Non è quindi consentito ampliare la quota di funzioni connesse oltre ai limiti stabiliti al successivo comma:

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % del volume o della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

Con cadenza biennale l'Amministrazione Comunale può delineare un bilancio delle funzioni insediate e delle tendenze insediative in atto. A seguito di tale bilancio di verifica, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso complementari e dei limiti dimensionali delle singole attività insediabili nei diversi sistemi funzionali urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove attività manifestatesi nella realtà socio-economica, specificando e precisando la relativa normativa urbanistica, con specifico riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità.

Tale aggiornamento ed adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica.

5.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

Destinazione d'uso principale:

- la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici
- Bed and Breakfast.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme del sistema funzionale urbanistico (destinazioni regolate):

- servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- commercio al dettaglio di vicinato e magazzini funzionalmente connessi per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- ricettivo, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali per le singole unità eventualmente individuati nelle diverse zone;
- centri di formazione e scuole private;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a m² 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

Sono escluse le seguenti destinazioni e attività, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione carburanti
- impianti di autolavaggio;
- discoteche;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 Sistema secondario della produzione

Destinazione d'uso principale:

- produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Destinazione d'uso complementare:

- produzione di prototipi, di beni e servizi;
- laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;

- attrezzature per l'autotrasporto;
- Impianti di erogazione carburanti
- Impianti di autolavaggio;
- impianti tecnologici.
- attività professionali;
- artigianato di servizio;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- la produzione e il commercio di energia non da combustione di idrocarburi.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale e bed&breakfast;
- commercio in ogni forma: vicinato, media e grande superficie di vendita;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività paracommerciali;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche,
- depositi di materiali a cielo aperto;

5.2.1 Sottosistema dei tessuti economici misti

Destinazione d'uso principale:

- produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Destinazione d'uso complementare:

- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- Impianti di erogazione carburanti
- Impiati di autolavaggio;
- attività paracommerciali;
- commercio al dettaglio con esclusione delle medie e grandi superfici commerciali;
- attività professionali;
- artigianato di servizio;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- insediamenti turistico-ricettivi;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- servizi privati e pubblici

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale;

- commercio in forma di media e grande superficie di vendita;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole e di allevamento degli animali.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche,
- depositi di materiali a cielo aperto;

5.3 Sistema terziario e del commercio

Destinazione d'uso principale:

- attività commerciali, anche in forma di medie superfici commerciali, centri commerciali, e magazzini connessi, secondo le definizioni di cui alla legislazione vigente;

Destinazione d'uso complementare:

- attività terziarie, direzionali;
- artigianato di servizio
- attività paracommerciali;
- Impianti di autolavaggio;
- strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport;
- cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- servizi pubblici e privati;
- attrezzature ricettive quali alberghi, bed&breakfast, residence, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione industriale;
- commercio in forma di grande superficie di vendita
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- Impianti di erogazione carburanti;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- destinazione residenziale ordinaria;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole e di allevamento degli animali.

5.4 Sistema ambientale - agricolo

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature;
- l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso complementari:

- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT;
- insediamento di esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo in interventi di recupero di immobili esistenti non più connessi alla agricoltura;
- Impianti di erogazione carburanti e impianti di autolavaggio, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione, del terziario e del commercio;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività di vendita non connessa alla conduzione agricola dei fondi
- la produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola in loco .

5.5 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio
- attività agricole non economiche finalizzate alla salvaguardia ambientale con tecniche di agricoltura biologica e tradizionale (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- Impianti di erogazione carburanti
- Impianti di autolavaggio;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

6 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato dall'articolo 3.4. nelle norme del Piano dei Servizi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del D. Lgs. 114/1998, anche in caso di trasferimento da una localizzazione all'altra all'interno del territorio comunale.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o stabilita con atto di pianificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7 Aree per parcheggio privato

7.1 Parcheggi pertinenziali privati.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ad autorimessa a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare. Le superfici così individuate comprendono gli spazi di accesso e manovra dei veicoli.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

Qualora le abitazioni esistenti ne fossero prive, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere realizzate fuori terra fino ad un massimo di mq. 25 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50. In questo caso, contestualmente alla loro costruzione dovranno essere eliminati eventuali baracche o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate agli edifici principali oppure realizzate a confine anche in aderenza ad altri fabbricati accessori esistenti su fondi contermini, purché distanti almeno m. 5 dagli edifici principali delle proprietà confinanti.

La costruzione di autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se collocate a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni del Sindaco; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

7.2 Equilibrio del carico relazionale.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento delle unità immobiliari), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

| <i>destinazione</i> | <i>carico relazionale</i> |
|---|---|
| residenza | 1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto) |
| terziario direzionale | 1 posto auto / 100 mq di slp |
| commerciale | 1 posto auto / 50 mq di slp |
| artigianato di servizio | 1 posto auto / 150 mq di slp |
| produttivo industriale e artigianale | 1 posto auto / 300 mq di slp (con esclusione delle aree di magazzino) |
| esercizi pubblici: | |
| alberghi, motels, ristoranti, bar e simili | 1 posto auto / 25 mq di slp |
| discoteche, teatri, cinema, sale gioco | 1 posto auto / 25 mq di slp |
| servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani | 1 posto auto / 100 mq di slp |

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree ad un'adeguata distanza pedonale.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari, per le destinazioni che prevedano afflusso di pubblico, tali parcheggi devono essere aperti e direttamente accessibili agli utenti.

I parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con idonea segnaletica stradale.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati di cui al presente articolo compete ai relativi proprietari.

Nella realizzazione degli spazi relativi ai parcheggi accessibili al pubblico debbono essere messe a dimora, ove possibile e in accordo con il comune, essenze arboree, in quantità adeguata (almeno 1 ogni 4 posti auto), in caso di provata impossibilità l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

Capo IV disciplina dei sistemi urbanistici

8 Sistema residenziale

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono quelle ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza nei seguenti ambiti territoriali:

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;
- Ambito residenziale di consolidamento
- Ambito residenziale di completamento
- Ambito residenziale a bassa densità (di completamento rado)
- Ambiti di consolidamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con progettazione unitaria e volumetria definita
- Ambiti con planivolumetrico definito;
- Ambito residenziale collinare di tutela ecologica
- Verde privato di tutela;
- Aree ad incremento volumetrico convenzionato

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

Nelle zone del sistema residenziale, la destinazione ricettiva può essere estesa al 100% della volumetria dell'edificio o complesso edilizio, purché vengano rispettate le norme sul carico relazionale di cui all'articolo 7.2 delle presenti Nta e le prescrizioni del Piano dei Servizi.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

Per le aree produttive esistenti all'interno degli ambiti del tessuto consolidato afferenti al sistema residenziale alla data di adozione del PGT, aventi attività autorizzata, sono ammessi gli interventi edilizi finalizzati ai soli adeguamenti igienico-sanitari; in caso di dismissione e/o abbandono dell'immobile e/o della attività la destinazione d'uso dovrà adeguarsi a quelle previste per il sistema residenziale con una contestuale riqualificazione della zona e verifica della eventuale necessità di interventi di bonifica.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

8.1 Disposizioni per i sottotetti

Gli interventi nei sottotetti si attuano secondo le norme regionali vigenti. Le norme del Piano delle Regole individuano esplicitamente le zone e gli ambiti entro i quali non sono ammessi interventi di sopralzato finalizzati al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Le disposizioni relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel centro e nuclei storici sono riportate al successivo art. 12.1.1.

8.2 Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico così come individuato negli elaborati di PGT.

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti al Capo V delle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SLP superiore a 150 m².

E' escluso l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della volumetria complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota.

E' inoltre escluso l'insediamento di discoteche e sale da gioco.

Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori, da assoggettare ad autorizzazione per una durata massima legata al titolo abilitativo.

8.3 Ambito residenziale di consolidamento

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Indici base

| | |
|------------|-------------|
| If base | 0,80 mc/mq |
| Rc | 25 % |
| Ro | 60 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 10,50 m |

Indici di riferimento

La possibilità utilizzare gli indici di riferimento è subordinata al reperimento della dotazione di aree per servizi, nella quota stabilita nel Piano dei Servizi, calcolata sulla porzione volumetrica conseguente alla applicazione degli indici di riferimento al netto dei volumi risultanti dalla applicazione degli indici base.

L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato.

La cessione di aree per servizi può essere sostituita dalla realizzazione di interventi di standard qualitativo di valore pari alle aree per servizi non cedute.

| | |
|----------------|-------------|
| It riferimento | 1,60 mc/mq |
| Rc | 40 % |
| Ro | 60 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 10,50 m |

Non è soggetto alla individuazione di aree di servizi l'incremento volumetrico conseguente al trasferimento nell'ambito da volumi generati dagli incentivi per interventi in centro storico di cui all'articolo 12.2 delle presenti norme.

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto.

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici" dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.2 sul carico relazionale delle presenti norme.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005.

8.4 Ambito residenziale di completamento

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Indici base

| | |
|------------|-------------|
| If base | 0,80 mc/mq |
| Rc | 25 % |
| Ro | 60 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 10,50 m |

Indici di riferimento

La possibilità utilizzare gli indici di riferimento è subordinata al reperimento della dotazione di aree per servizi, nella quota stabilita nel Piano dei Servizi, calcolata sulla porzione volumetrica conseguente alla applicazione degli indici di riferimento depurati dai volumi risultanti dalla applicazione degli indici base. L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato.

La cessione di aree per servizi può essere sostituita dalla realizzazione di interventi di standard qualitativo di valore pari alle aree per servizi non cedute.

| | |
|----------------|-------------|
| It riferimento | 1,00 mc/mq |
| Rc | 40 % |
| Ro | 60 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 10,50 m |

Non è soggetto alla individuazione di aree di servizi l'incremento volumetrico conseguente al trasferimento nell'ambito da volumi generati dagli incentivi per interventi in centro storico di cui all'articolo 12.2 delle presenti norme.

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto.

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.2 sul carico relazionale delle presenti norme.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005.

8.5 Ambito residenziale a bassa densità (di completamento rado)

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Indici base

| | |
|------------|-------------|
| If base | 0,60 mc/mq |
| Rc | 20 % |
| Ro | 50 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 7,50 m |

Indici di riferimento

La possibilità utilizzare gli indici di riferimento è subordinata al reperimento della dotazione di aree per servizi, nella quota stabilita nel Piano dei Servizi, calcolata sulla porzione volumetrica conseguente alla applicazione degli indici di riferimento depurati dai volumi risultanti dalla applicazione degli indici base.

L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato.

La cessione di aree per servizi può essere sostituita dalla realizzazione di interventi di standard qualitativo di valore pari alle aree per servizi non cedute.

| | |
|----------------|------------|
| It riferimento | 0,80 mc/mq |
| Rc | 25 % |
| Ro | 50 % |

| | |
|------------|-------------|
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H max = | 7,50 m |

Non è soggetto alla individuazione di aree di servizi l'incremento volumetrico conseguente al trasferimento nell'ambito da volumi generati dagli incentivi per interventi in centro storico di cui all'articolo 12.2 delle presenti norme.

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto.

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici" dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.2 sul carico relazionale delle presenti norme.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005.

8.6 Ambiti di consolidamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con progettazione unitaria e volumetria definita

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi; tuttavia nel caso in cui gli elaborati del Piano delle Regole individuino aree per servizi superiori a quanto stabilito nel Piano dei Servizi, queste devono essere comunque cedute o asservite o monetizzate.

In assenza della convenzione urbanistica in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema residenziale sono identificati singolarmente e definiti nello specifico allegato formante parte integrante delle presenti norme, ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme della zona residenziale di consolidamento:

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici" dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

8.7 Ambiti con planivolumetrico definito

Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un Piano Attuativo o di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi per servizi risultino controllati e riconoscibili.

Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. Per tali ambiti, sino alla scadenza della convenzione, si applicano le norme e i parametri urbanistici dei Piani Attuativi utilizzando le definizioni e le modalità di calcolo vigenti al momento della approvazione del Piano Attuativo.

Alla scadenza del periodo di realizzazione del piano di lottizzazione previsto dalla convenzione per i lotti ineditati, si applicano i parametri edificatori previsti dal piano di lottizzazione scaduto, limitatamente alla volumetria massima edificabile, all'altezza e alla superficie copribile massima ammessa, fermo restando che, qualora le aree di standards e le opere di urbanizzazione previste non risultino cedute e/o realizzate, il rilascio del provvedimento abilitativo è subordinato alla stipula di convenzione integrativa.

L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un registro dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.

Per questa zona l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo.

In tali ambiti non è ammesso il sopralzo al fine di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità.

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici" dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.

8.8 Ambito residenziale collinare di tutela ecologica

Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati collocati nell'ambito collinare e soggetti a tutela ecologica.

Per tali ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio ecologico, la tutela del suolo evitando ulteriori consumi e la valorizzazione degli elementi naturalistici e vegetazionali presenti.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di sostituzione e ampliamento.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.

E' ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti pari al 20%, con un massimo di 120 mc da calcolarsi sul fabbricato, in caso di più unità immobiliari componenti il fabbricato il volume di ampliamento è attribuito in proporzione alla slp delle stesse, e delle superfici coperte e delle superfici occupate sino al 10% di quelle esistenti alla adozione del PGT; tale ampliamento è ammesso laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione del PRG previgente o della l.r. 13/2009.

L'altezza massima ammessa è pari a 7,00 m.

Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

Dovrà essere garantita la continuità delle connessioni ecologiche all'interno delle aree pertinenti; a tale fine le recinzioni dovranno essere corredate da siepi di profondità minima pari a 60 cm e non potranno essere realizzate su muri in calcestruzzo ma dovranno essere sollevate da terra di almeno 15 cm per una ampiezza di varco di almeno 5 metri; all'interno di tale varco non sono ammessi fabbricati di alcun genere, neanche a carattere temporaneo. Sono fatti salvi i manufatti esistenti.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la impermeabilizzazione delle loro sponde nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri.

8.9 Aree ad incremento volumetrico convenzionato

Al fine di consentire la realizzazione delle previsioni per la formazione della rete ciclopedonale individuata nel Piano dei Servizi o nel Piano Opere Pubbliche, ove i sedimi dei percorsi incidono su aree private già edificate appartenenti al sistema residenziale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, è prevista la facoltà di cessione gratuita in proprietà al Comune finalizzata alla realizzazione di passaggi pedonali di ampiezza minima pari a mt. 2,00.

In caso di cessione o asservimento gratuiti è concesso un diritto edificatorio compensativo pari a $1f$ 3 mc/mq (applicato all'area di cessione) con destinazione residenziale da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano delle Regole; il volume così generato può essere ceduto a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale e trasferito su altri lotti del sistema residenziale nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 3.5 delle presenti norme .

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

8.10 Verde privato di tutela

Le tavole del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che, qualora anche non soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Se non diversamente indicato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edifici esistenti.

Af min 90% della superficie scoperta esistente.

E' inoltre ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte sino al 10% laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione del PRG previgente o della l.r. 13/2009; gli interventi di ampliamento non possono superare l'altezza degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

Nel centro e nei nuclei storici gli interventi ammessi sono regolati dalle specifiche norme di dettaglio riportate al Capo V; in tali aree il progetto dovrà documentare l'evoluzione storica degli edifici e del giardino con il relativo impianto arboreo.

Nelle zone per Giardini privati di pregio e di valore ambientale, quando non soggette al criterio della conservazione nel Centro Storico e non interessate da altri vincoli di inedificabilità, è ammessa la realizzazione di autorimesse private pertinenziali nel limite massimo di 1mq/10 mc calcolato rispetto ai fabbricati principali esistenti nel rispetto di Af; l'eventuale realizzazione delle autorimesse deve prevedere almeno 40 cm di coltre vegetale, il mantenimento della quota originale del piano campagna per l'estradosso comprensivo della coltre vegetale sulla base di una relazione di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...).

9 Sistema secondario della produzione

La destinazione d'uso principale (produzione) e le complementari sono quelle ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema secondario della produzione nei seguenti ambiti territoriali:

- Ambiti produttivi;
- Ambiti con tessuti economici misti;
- Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- Sottosistema della produzione mista: Zona produttiva mista

9.1 Ambiti produttivi

Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Le aziende collocate negli ambiti produttivi possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività produttiva principale, purché inferiore a 150 mq. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Negli ambiti produttivi sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|------------|--|
| Uf | 0,6 mq./mq. inclusa la porzione residenziale |
| Rc | 60 % |
| Af | 10 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H | m. 11,50 |

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare delle aziende artigiane ovvero del custode.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 120. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SLP

esistente, regolarmente assentita, senza incremento di Sc, subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.

I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo di nuova previsione individuato dal Piano delle Regole o su proposta dei privati, con esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti di trasformazione per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge.

Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate precedentemente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, in caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale è ammesso, fatti salvi i restanti parametri, il raggiungimento dei seguenti parametri premiali:

Uf di riferimento = 0,70 m²/m²

Rc di riferimento = 65 %

Nel rispetto delle seguenti condizioni :

- sia reperita la quota di parcheggi riferita all'intero lotto;
- la convenzione preveda la realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale, attraverso interventi diretti sugli elementi fisici del lotto o delle aree circostanti e/o sui processi produttivi dell'insediamento, miranti alla riduzione delle emissioni inquinanti, al contenimento dei consumi energetici e all'inserimento paesaggistico, con raggiungimento di parametri migliorativi rispetto ai minimi di legge, il cui costo documentato sia commisurato al valore dell'incremento di SLP eccedente i limiti consentiti degli indici ordinari;
- sia registrato e trascritto sull'intero complesso un vincolo di destinazione industriale e artigianale della durata di 10 anni.

Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo potrà essere sostituita da un permesso di costruzione convenzionato corredata di tutti i contenuti indicati per il Piano Attuativo, anche in termini di dotazione di servizi.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3,00 metri.

In questi ambiti è ammessa la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di soppalchi non agibili di altezza non superiore a m 2,50, anche in deroga all'indice fondiario (Uf).

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai

processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

Qualora, in caso di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale.

La realizzazione della fascia è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che determina il rapporto problematico tra le due zone. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato, nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione residenziale o lungo la pubblica via, la permanenza di tali depositi è subordinata alla realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Negli ambiti produttivi almeno il 20% dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio deve essere destinato a verde con piante d'alto fusto, al fine di costituire quinte filtranti e di mascheramento. Nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.

9.1.1 Verifica preliminare di compatibilità urbanistica

L'insediamento di una nuova attività produttiva è subordinato all'espressione di parere favorevole di compatibilità urbanistica da rilasciare da parte della Amministrazione Comunale sulla base di indicazioni di ARPA, formulate a seguito delle verifiche di compatibilità con il contesto urbanistico e indirizzate a valutare l'adeguatezza della prevista sistemazione delle attività rispetto alle condizioni fisiche e funzionali del tessuto urbano, nonché dell'organizzazione dei servizi e delle infrastrutture presenti al contorno; tali verifiche dovranno, in primo luogo, tener conto di:

- L'effettiva accessibilità del lotto in rapporto alla tipologia delle attività produttive previste;
- Quantità di reflui in misura tale da non risultare compatibili con la capacità della rete fognaria.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Il parere di compatibilità positivo potrà essere subordinato ad interventi correttivi sulle infrastrutture e la viabilità da effettuarsi, eventualmente anche esternamente al lotto di pertinenza, a carico del privato operatore.

9.2 Ambiti con tessuti economici misti

Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 5.2.1. delle presenti NTA.

Le aziende collocate negli ambiti con tessuti economici misti possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività produttiva principale, purché inferiore a 150 mq. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Negli ambiti produttivi sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|------------|--|
| Uf | 0,8 mq./mq. inclusa la porzione residenziale |
| Rc | 70 % |
| Af | 10 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H | m. 11,50 |

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare delle aziende artigiane ovvero del custode.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 120. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo di nuova previsione individuato dal Piano delle Regole o su proposta dei privati, con esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti di trasformazione per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e

per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3,00 metri.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

9.2.1 Verifica preliminare di compatibilità urbanistica

L'insediamento di una nuova attività produttiva è subordinato all'espressione di parere favorevole di compatibilità urbanistica da rilasciare da parte della Amministrazione Comunale sulla base di indicazioni di ARPA di cui all'art. 9.1.1.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

In base a tali verifiche il parere di compatibilità positivo potrà essere subordinato alla realizzazione di interventi correttivi sulle infrastrutture e la viabilità, anche esternamente al lotto di pertinenza.

9.3 Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

Il Piano delle regole identifica un ambito territoriale che per il carattere si ritiene necessario debba essere soggetto ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tale ambito deve corrispondere a quanto definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche nell'allegato, formante parte integrante delle presenti norme. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.

L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.

L'attuazione dei singoli interventi, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere da abbinare alle previsioni connesse alla realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse generale per la collettività che possono risultare non esclusivamente a diretto servizio dell'ambito di

intervento. Tale fase è determinata dalla stesura di un documento convenzionale fra le parti, deputato a stabilire:

- la valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo planivolumetrico;
- la definizione di un contributo economico aggiuntivo di perequazione sociale, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, commisurato al plusvalore dell'area conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici assegnati:

Ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme degli ambiti con tessuti economici misti.

10 Sistema terziario e del commercio

Il Piano delle Regole articola territorialmente il sistema terziario del commercio e dell'intrattenimento in uno specifico ambito:

- ambiti commerciali e terziari;

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

10.1 Ambiti commerciali e terziari

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come ambiti commerciali e terziari sono consentiti la nuova edificazione e per i fabbricati esistenti la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Le funzioni principali e quelle complementari sono indicate all'articolo 5.3.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|------------|-------------|
| Uf | 0,7 mq/mq, |
| Rc | 50% |
| Af | 10 % |
| Dc, De, Ds | vedi art. 2 |
| H | m. 11,50 |

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del custode, da computarsi nell'indice di utilizzazione fondiaria.

In ogni caso alla residenza del custode non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 150 mq. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento commerciale e contestualmente o successivamente ad esso.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi.

Deve inoltre essere verificato il carico relazionale ai sensi dell'articolo 7.2 delle presenti norme.

Per le aree inserite nell'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Le aree di parcheggio all'aperto devono essere adeguatamente alberate in ragione di un albero ogni 4 posti auto.

11 Sistema paesaggistico ambientale – agricolo

11.1 Aree agricole

Le aree agricole sono finalizzate all'esercizio delle attività agricole e forestali, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo della silvicoltura e della agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave, ad esclusione degli ambiti individuati negli strumenti di pianificazione sovraordinata; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

11.1.1 Interventi ammessi

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono determinati dalla legislazione regionale vigente e non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

H max 6,50 (2 PIANI)

Ds, Dc, De vedi art. 2

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti commi sono incrementati del 20 per cento.

Al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

11.1.2 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni

Agli edifici residenziali e produttivi, nonché per gli edifici appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le sole norme generali indicate al precedente articolo. 11.1.1.

La distanza dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale

La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo di PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

Gli allevamenti di tipo familiare saranno soggetti alle prescrizioni dell'ASL.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

11.1.3 Criteri di intervento

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

Nelle aree limitrofe ogni traccia sul territorio va salvaguardata a testimonianza del lavoro dell'uomo nella campagna: fossi, argini, vallette, declivi, campestri, filari e macchie.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

Non sono ammesse recinzioni nelle aree agricole e forestali, fatte salve comprovate esigenze di protezione delle colture o temporanee per il pascolo.

Sono recintabili le aree di pertinenza dei fabbricati rurali.. Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

11.1.4 Soggetti aventi titolo ad edificare.

Nelle aree agricole, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, fatto salvo quanto precisato agli articoli successivi ai sensi dell'articolo 62 della l.r.12/2005, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05.

11.2 Edifici nel sistema paesaggistico ambientale agricolo non connessi all'agricoltura

Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Le destinazioni previste per il sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere adeguate sistemazioni a prato e arboree nell'area di intervento attivando nel contempo la manutenzione dei tracciati interpoderali.

Sono ammessi interventi di recupero quali risanamento conservativo a parità di volume esistente; ai soli fini igienico sanitari è ammesso l'incremento di slp pari al 5% della slp esistente e non più di 30 mq.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale del territorio.

Gli edifici non connessi all'agricoltura nel sistema ambientale agricolo dovranno risultare autosufficienti in termini energetici ed essere dotati di impianti di approvvigionamento e smaltimento dei reflui a norma di legge e compatibili con i valori ambientali e paesaggistici dell'ambito; gli eventuali interventi necessari a tale fine sono totalmente a carico degli aventi titolo.

L'accessibilità agli edifici dovrà essere garantita, secondo le modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale, a cura e spese dei proprietari

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali. Tali interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli isolati dismessi, per i quali deve essere dimostrata la dismissione da almeno un triennio, è a titolo oneroso e subordinato a permesso di costruzione convenzionato o atto d'obbligo unilaterale. I permessi sugli edifici non connessi all'agricoltura di cui al presente articolo possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005.

La convenzione o l'atto d'obbligo dovranno individuare aree di coltivo per una superficie non inferiore a 25 volte la superficie coperta dell'intervento con l'impegno del proponente di mantenimento, a propria cura e spese, per una durata minima di anni 15, in tale atto dovrà essere altresì inserita manleva con la quale si solleva il comune da ogni impegno economico per la fornitura di servizi e infrastrutture.

11.2.1 Modalità di intervento sugli edifici isolati non più agricoli.

Tutti gli interventi sono subordinati al preventivo parere della commissione per il paesaggio.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a - Dovrà essere conservato l'impianto urbanistico originario basato sul rapporto tra edificio ed area di pertinenza non modificando il rapporto reciproco (distanze e volumi) con quelli esistenti.

b -Dovrà essere rispettata, di massima, la conformazione planivolumetrica degli edifici, sulla base delle indicazioni del catalogo.

c -Sono vietati elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio non coerenti con l'architettura tradizionale, in particolare sono esclusi i balconi in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica di questi edifici. d.-

L'eventuale chiusura porticati o vani aperti potrà essere effettuata esclusivamente con pareti in legno poste sul filo interno del muro perimetrale lasciando in vista le strutture e gli elementi murari esistenti (la parete di tamponamento deve "correre" senza interruzioni all'interno di tali elementi). Il Comune potrà valutare più opportuno il recupero di volumi equivalenti a quelli ricavati da tali chiusure con la formazione di nuovi corpi di fabbrica ad integrazione e completamento delle sagome esistenti.

e -Le logge ed i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici utilizzando spazi analoghi preesistenti.

h - Per gli edifici isolati non più agricoli non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni di alcun tipo, e le aree di pertinenza dovranno risultare libere con mantenimento del paesaggio agricolo esistente (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, etc.).

i - murature esterne in pietra faccia a vista o intonacate a civile e tinteggiate, senza utilizzo di colori primari, escludendosi la realizzazione di graffiati o similari, e l'applicazione di rivestimenti di ogni tipo quale mattonelle, pietre e porfidi, lastre di cemento, etc; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con facciate in legno color naturale a vista.

- la struttura del tetto sarà realizzata con la stessa tecnica di quella esistente, ed in particolare con orditura tradizionale in legno;

-il manto di copertura sarà in coppi di laterizio escludendosi l'utilizzo di tegole marsigliesi e di coppi in cemento; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con coperture in scandole di legno o a tetto verde; è ammesso il manto di copertura in lamiera di zinco o alluminio.

i solai saranno realizzati con la stessa tecnica di quelli esistenti, laddove siano da rifare, con conservazione delle eventuali volte per i locali in cui esistono;

Nelle aree limitrofe ogni traccia sul territorio va salvaguardata a testimonianza del lavoro dell'uomo nella campagna: fossi, argini, vallette, declivi, campestri, filari e macchie.

11.3 Disciplina dell'agriturismo

Nelle zone del sistema ambientale-agricolo è ammessa l'attività agrituristica.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita attraverso interventi sugli edifici esistenti nel rispetto della legislazione vigente in materia e, se ricadenti nel perimetro del parco, delle norme del PLIS della Valletta.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 20% del volume esistente, per un massimo di 60 mc una-tantum, finalizzati al recupero ai fini igienico-sanitari e all'efficienza dell'esercizio.

Sono esclusi gli ampliamenti per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.

11.4 Verde di rispetto ambientale e ecologico

Il Piano delle Regole individua agricola gli ambiti di verde di rispetto ambientale e agricolo finalizzati alla salvaguardia di porzioni interstiziali di area agricola costituenti elementi filtro e di ricomposizione del margine verso gli ambiti agricoli.

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, vi è l'obbligo di mantenimento dello stato dei luoghi con particolare attenzione all'impianto vegetazionale e culturale, e della valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, storico ambientale presenti.

Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola, ad eccezione dei fabbricati strumentali in ampliamento di fabbricati esistenti di aziende agricole già insediate, al momento della adozione del PGT, nell'ambito; l'eventuale ampliamento dovrà comunque essere realizzato nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti e deve adeguatamente inserirsi nel paesaggio.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Non sono consentite nuove recinzioni; per le recinzioni esistenti dovrà essere garantita la continuità delle connessioni ecologiche all'interno delle aree pertinenti; a tale fine le recinzioni dovranno essere corredate da siepi di profondità minima pari a 60 cm e non potranno essere realizzate su muri in calcestruzzo ma dovranno essere sollevate da terra di almeno 15 cm per una ampiezza di varco di almeno 5 metri; all'interno di tale varco non sono ammessi fabbricati di alcun genere, neanche a carattere temporaneo.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la impermeabilizzazione delle loro sponde nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri.

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri dell'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.

11.5 Verde di tutela ecologica: collina del Poggio Verde

Il Piano delle Regole individua agricola gli ambiti tutela ecologica della collina del Poggio Verde finalizzati alla salvaguardia di un ambito di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica caratterizzato da continuità e unitarietà.

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, vi è l'obbligo di mantenimento dello stato dei luoghi con particolare attenzione alle componenti di interesse paesaggistico e ambientale presenti e della valorizzazione dell'impianto vegetazionale.

Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Non sono consentite nuove recinzioni; per le recinzioni esistenti dovrà essere garantita la continuità delle connessioni ecologiche all'interno delle aree pertinenti; a tale fine le recinzioni dovranno essere corredate da siepi di profondità minima pari a 60 cm e non potranno essere realizzate su muri in calcestruzzo ma dovranno essere sollevate da terra di almeno 15 cm per una ampiezza di varco di almeno 5 metri; all'interno di tale varco non sono ammessi fabbricati di alcun genere, neanche a carattere temporaneo.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la impermeabilizzazione delle loro sponde nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri.

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri dell'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.

Capo V Centro Storico

12 Centro e nuclei storici

12.1 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici

Il PGT, nelle tavole del Documento di Piano, determina il perimetro del centro e dei nuclei storici del Comune di Barzanò.

Gli ambiti individuati come centro e nuclei storici sono definiti "di recupero" ai sensi di legge.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto e la nuova costruzione ai fini della ricomposizione volumetrica, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato negli elaborati del Piano delle Regole.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità, soluzioni progettuali e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

L'attribuzione di un grado di intervento qualsivoglia ai fabbricati esistenti non produce come effetto la conformità alle previsioni urbanistiche degli eventuali interventi abusivamente realizzati.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e delle superfetazioni di epoca recente che risultino prive di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del PGT.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche, comunque da sottoporre, nel caso di incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici al preventivo e vincolante parere della Commissione per il Paesaggio.

La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione, ove previste, possono essere attivate con Piano di Recupero di iniziativa privata o con Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il centro storico e/o migliorare l'inserimento ambientale; Tali interventi sono subordinati al preventivo parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Nelle aree individuate nelle schede come assoggettate al criterio di intervento dell'innovazione, possono essere proposti, dagli aventi titolo, interventi di ristrutturazione urbanistica purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. In tal caso l'intervento potrà essere effettuato, se ritenuto ambientalmente compatibile dalla Commissione per il Paesaggio, previa approvazione di un Piano di Recupero che contempri, ove possibile, oltre al ridisegno dell'ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita e la dotazione di aree per servizi con le modalità stabilite nel Piano dei Servizi.

Nel centro storico, con esclusione degli edifici soggetti al grado1 restauro, è ammessa, tramite piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove l'altezza esistente lo consenta nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio non venga alterato e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso inserire nuove

superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della slp (da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo 2 delle presenti norme) rispetto al quale è necessario verificare la dotazione di servizi, gli spazi per la sosta privata e gli effetti sul carico relazionale.

Con esclusione dei fabbricati classificati in grado 1 Restauro (Re), è ammesso l'inserimento nei fabbricati esistenti di autorimesse purché con accesso da corti interne o da androni esistenti. Nel caso di edifici soggetti ai gradi 2 e 3 tali interventi potranno essere ammessi qualora non richiedano modifiche alle aperture esistenti e siano compatibili con il grado di intervento assegnato agli spazi aperti e di relazione.

Nei casi diversi da quelli sopra esposti, potranno essere ammessi, ad esclusione dei fabbricati classificati in grado1 Restauro (Re) e grado2 Risanamento conservativo (Rc), interventi di inserimento di nuove autorimesse ed aperture ad esse funzionali direttamente da verso la strada pubblica, unicamente per mezzo di Piano di Recupero da sottoporre a preventivo e vincolante parere della Commissione per il Paesaggio e della Giunta Comunale.

12.1.1 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel centro e nei nuclei storici.

Salvo dove sia diversamente esplicitato nelle presenti norme e nelle schede, è consentito il recupero per i sottotetti esistenti che presentano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite ai gradi di intervento. Negli interventi subordinati al criterio della conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture, la modifica delle pendenze del tetto o lo spostamento delle quote di gronda.

In tutti i casi in cui il recupero ai fini abitativi dei sottotetti incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sarà obbligatorio reperire preventivamente il parere paesistico vincolante della Commissione per il Paesaggio reso ai sensi del comma 8 dell'art.64 della Legge 12/05.

12.2 Incentivazione degli interventi nei nuclei storici

E' incentivato il restauro e risanamento conservativo delle facciate di edifici a cortina - anche non continua - su strada pubblica, mediante la concessione di volumi da trasferire in altra area edificabile, nei limiti determinati dall'articolo 3.5. L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve essere contestuale ad interventi di riqualificazione energetica del fabbricato e deve essere esteso a tutta la facciata frontistante la strada pubblica. L'incentivo è concesso nella misura di un mc. ogni mq. di facciata con il limite massimo di 1500 mc.

Per gli edifici soggetti ai gradi 4, e 6, in caso di realizzazione di interventi in edilizia convenzionata con Piano di Recupero è previsto un incentivo pari al 10% della volumetria sottoposta a vendita a prezzo convenzionato e del 15% per la quota di edilizia convenzionata in affitto.

L'incremento volumetrico conseguente alla applicazione degli incentivi per gli interventi nel centro e nuclei storici di cui al presente articolo non comporta la necessità di cessione di aree per servizi anche in caso di trasferimento in altri ambiti; deve tuttavia essere rispettato quanto previsto dall'articolo 7.2 relativo all'equilibrio del carico relazionale.

12.3 Criteri per l'attuazione degli interventi

Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici e sugli spazi aperti della zona di tutela sono governati dai criteri di cui ai commi successivi.

12.3.1 Conservazione.

Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale delle parti edificate e degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.

Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e di eventuali strumenti operativi di supporto alla progettazione e valutazione degli interventi (abachi, linee guida ecc...) successivamente predisposti dalla Amministrazione Comunale, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono i seguenti:

per gli edifici:

- Grado 1 Restauro (Re);
- Grado 2 Risanamento conservativo (Rc);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Restauro, Ripristino e Salvaguardia dell'esistente (Rea).

12.3.2 Integrazione.

Il Criterio dell'Integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali, edilizie e ambientali, in rapporto ai caratteri del quadro urbano complessivo.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Integrazione sono i seguenti:

per gli edifici:

- Grado 3 Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric);
- Grado 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale ai fini dell'inserimento ambientale (Rit);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente (Ria).

12.3.3 Innovazione.

Il Criterio dell'Innovazione è inteso al rafforzamento dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale, secondo una strategia mirata a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica. Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso i piani di recupero.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono i seguenti:

per gli edifici:

- Grado 5 Demolizione (D);
- Grado 6 Nuova edificazione (Ne);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Innovazione (Ina).

12.3.4 Gradi d'intervento sugli edifici

Gli elaborati del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti posti all'interno degli ambiti dei nuclei storici.

I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione in criteri riportata nel precedente articolo.

La classificazione per gradi individuata nelle tavole del Piano delle Regole potrà essere variata, anche su istanza del proponente l'intervento, nella fase del procedimento di valutazione da parte degli enti preposti, in quanto procedura di maggiore definizione e dettaglio rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Le variazioni possono essere consentite, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio; con intervento diretto possono essere consentite le variazioni che comportano modalità di intervento più restrittive (gradi di intervento più bassi rispetto a quanto indicato nel Piano delle Regole).

La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero del centro storico, potrà con specifica propria deliberazione ammettere per l'edificio oggetto di intervento l'applicazione del grado di intervento successivo a quello specificatamente individuato per il medesimo edificio dal piano delle regole, senza che questo costituisca variante al Piano delle Regole.

A tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.

Sono fatte salve le norme vigenti riguardanti beni culturali ed ambientali (DLgs 42/2004)

12.3.5 Criterio della conservazione: GRADO 1 – RESTAURO (Re)

Il grado 1 prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Barzanò; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.

Finalità:

interventi rivolti alla conservazione, dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi

rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.

Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

E' obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

12.3.6 Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc)

Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in grado 2 dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.

Gli interventi sugli edifici classificati in grado 2 dovranno evitare il perdurare dei processi disgregativi delle corti e degli spazi pertinenziali. A tale fine dovranno ove possibile essere ricomposti i percorsi e i dispositivi di accesso ai diversi spazi pertinenziali, garantendo una autonoma leggibilità e gerarchia dialettica tra i fronti interni degli edifici.

E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- sagoma volumetrica dell'edificio;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
- composizione e decorazione della facciata
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Sono stati classificati in grado 2 anche gli interventi di recente realizzazione che hanno condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia nel tempo del valore immobiliare degli stessi.

12.3.7 Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)

Per gli spazi aperti e di relazione classificati di conservazione dal PGT, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino, manutenzione e salvaguardia dell'esistente.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.

Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.

12.3.8 Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric)

Per gli edifici classificati in grado 3 dal PGT, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti individuate negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte

diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata.

E' consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.

Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, , gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici.

L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

12.3.9 Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia con sostituzione abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit)

Per gli edifici classificati di grado 4 dal PGT, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la modalità d'intervento di sostituzione abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio recente, inserito nei tessuti dei vecchi nuclei.

E' auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.

E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'ideale filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico esistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tale grado di intervento si applica inoltre ad edifici singoli privi di valore storico o ambientale; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione conseguente alla eventuale demolizione preesistente non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti e, comunque non potrà essere superiore a m10,00, per l'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici dovrà essere rispettato il dettato di cui all'articolo 1.3.1 delle presenti norme.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza ripreso degli allineamenti preesistenti confermati. Non possono essere superate le altezze preesistenti salvo eventuali sopralzi finalizzati alla ricostituzione della continuità di gronda in cortina, purchè senza incremento di volume complessivo.

Salvo specifiche prescrizioni diverse da parte della commissione per il paesaggio, in caso di cortina preesistente è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione piano-altimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente; il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda. Non è consentita la costruzione di balconi verso lo spazio pubblico

Sono consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza massima di 10.00 metri, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 1.3.1 delle presenti norme, per l'ambito finalizzato al "controllo della altezza ai fini paesaggistici". Sono ammesse altezze superiori nel caso in cui gli edifici siano contrassegnati dal simbolo allineamento obbligatorio nelle tavole del PGT, finalizzate esclusivamente all'allineamento con gli edifici contigui.

E' ammesso l'incremento volumetrico con interventi di ampliamento, conseguente al recupero di volumetrie demolite in altri lotti del centro storico a seguito della applicazione del Grado 5, subordinatamente alla approvazione di un Piano di Recupero.

In caso di realizzazione di interventi in edilizia convenzionata con Piano di Recupero è previsto un incentivo pari al 10% della volumetria sottoposta a vendita a prezzo convenzionato e del 15% per la quota di edilizia convenzionata in affitto.

12.3.9.1 Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia con sostituzione abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit) – Norme specifiche per il calcolo del volume.

Al fine di incentivare gli interventi finalizzati all'inserimento ambientale nella applicazione di quanto previsto al precedente art. 12.3.9, ad integrazione di quanto indicato all'articolo 2.1.11 per il calcolo del volume ed esclusivamente per gli interventi classificati in grado 4, si dà corso ad una verifica volumetrica fondata sul volume reale del fabbricato: il volume esistente viene computato come volume reale della costruzione ottenuto dalla somma dei prodotti delle SIp dei singoli piani per l'altezza effettiva del relativo interpiano da pavimento a pavimento.

L'incremento della sIp conseguente agli interventi edilizi, anche in assenza di incremento del volume reale calcolato secondo le modalità di cui al comma precedente, dovrà essere verificato graficamente negli elaborati progettuali.

L'incremento della sIp degli immobili soggetti a GRADO 4 di intervento conseguente alla applicazione delle indicate modalità di calcolo sommato all'eventuale incentivo volumetrico ai fini della sostenibilità, ai sensi degli articoli 24.3 e 24.4 delle presenti norme, non potrà in ogni caso superare il 20% della sIp esistente.

L'incremento della sIp conseguente alla applicazione delle indicate modalità di calcolo del volume costituisce incremento del carico insediativo e si configura a tutti gli effetti come ampliamento, da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo 2 delle presenti norme, rispetto al quale è necessario verificare la dotazione di servizi, gli spazi per la sosta privata, gli effetti sul carico relazionale ed è soggetto agli oneri urbanistici connessi ad interventi di nuova costruzione.

12.3.10 Integrazione sugli spazi aperti (Ria)

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della integrazione dal PGT, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

12.3.11 Criterio dell'innovazione GRADO 5 – DEMOLIZIONE (D)

Si applica agli edifici pertinenziali, bassi fabbricati, ai manufatti accessori e ai fabbricati individuati nel Piano delle Regole, costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione sono destinate secondo le prescrizioni del Piano delle Regole, che si intendono indicative qualora fosse redatto un eventuale Piano di Recupero.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa unità di intervento o dello stesso lotto di proprietà.

A titolo di compensazione, il volume demolito, qualora non abusivo e computabile ai fini delle presenti norme, verrà registrato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori e potrà essere trasferito e/o commercializzato nei limiti stabiliti dall'articolo 3.5 delle presenti norme. Viceversa detto volume potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti nell'unità di intervento e nell'area di proprietà.

12.3.12 Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA COSTRUZIONE (Ne)

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero o interventi in Permesso di Costruire Convenzionato, in sostituzione delle demolizioni imposte nel Piano delle Regole e nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

L'altezza massima non può superare quella degli edifici adiacenti.

12.3.13 Innovazione degli spazi aperti (Ina)

Nel caso di spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della innovazione dal PGT gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tali spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto. Tali interventi, da subordinare prioritariamente alle autorità competenti, hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

13 Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare

13.1 Edifici isolati

Il PGT individua gli edifici singoli o raggruppati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni al Centro e ai nuclei storici.

Per tali immobili gli elaborati del Piano delle Regole determinano direttamente il grado di intervento ammesso. I lavatoi sono soggetti ad intervento di restauro.

Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate all'art. 13 e relativi commi delle presenti norme.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

La destinazione d'uso ammessa è quella consolidata allo stato di fatto, salvo diversa specifica indicazione nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Capo VI Norme specifiche

14 Strade e percorsi, fasce di rispetto

14.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare.

I tracciati e le aree occupate dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali ai tracciati stessi ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

Il Piano delle Regole individua i necessari interventi di allargamento stradale al fine di formare sezioni stradali idonee e adeguati marciapiedi; la profondità dell'allargamento è indicativa e verrà stabilita definitivamente in sede di progetto di opera pubblica.

In caso di intervento di nuova costruzione, sostituzione, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione di fabbricati nei lotti interessanti l'allargamento, l'intervento edilizio è subordinato alla cessione delle aree indicate con le dimensioni da stabilire di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le aree di cessione azionate con destinazione diversa da "strada" generano volume edificabile da calcolarsi secondo le presenti norme, localizzabile nel lotto o trasferibile.

Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata, limitando altresì l'impatto della segnaletica, delle insegne commerciali e della cartellonistica pubblicitaria.

14.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

14.3 aree di verde stradale (norma riportata per coordinamento con il Piano dei Servizi)

Sono aree, marginali, lineari, di ridotta dimensione, ospitano servizi di corredo ai servizi per la mobilità e la sosta. In linea generale devono essere sistemate a verde distinguendo il carattere funzionale (filare lungo strada, area residuale di zone per la sosta) con adeguata piantumazione e, ove possibile, adeguatamente attrezzate.

In assenza di interventi pubblici sui tracciati stradali, ciclabili e pedonali, che richiedano l'acquisizione di aree per nuovi sedimi, ampliamenti e/o messa in sicurezza dei sedimi, tali aree non sono soggette ad acquisizione al patrimonio pubblico.

Le aree di verde stradale non possono essere edificate, essere recintate in modo stabile o occupate da fabbricati anche di carattere precario.

14.4 Strade private

In generale, le strade private, indicate con apposito simbolo grafico, nelle tavole di PGT, allorché aperte all'uso pubblico verranno assicurati dall'A.C. i servizi primari, quali la raccolta dei rifiuti urbani, lo spazzamento della neve, la pulizia strade e l'eventuale fornitura di illuminazione pubblica.

Ogni opera di manutenzione ordinaria e straordinaria sarà obbligatoriamente a carico del Privato.

Per le strade private non è prevista alcuna fascia di rispetto stradale.

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- Dovranno essere corredate d'ogni urbanizzazione primaria.
- Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- Planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- Sezioni tipo di dettagli in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere una larghezza di 6.00 m. di corsia oltre ad almeno un marciapiede di uso pubblico della larghezza di 1,50 m., al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello, all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme, come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

15 Decoro ambientale

15.1 Qualità dell'arredo urbano

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi.

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

15.2 Recinzione delle aree

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali finalizzata allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le caratteristiche delle nuove recinzioni, al di fuori del centro storico e del sistema agricolo ambientale, sono regolamentate dal regolamento edilizio.

Nel Centro e nei nuclei storici la possibilità e le modalità di recinzione sono definite all'apposito Capo V. Per le recinzioni delle aree inserite nel sistema ambientale agricolo si rinvia all'articolo 12 e seguenti.

Con riferimento agli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, gli interventi nel sistema residenziale non potranno essere recintati lungo i fronti che si affacciano sulla pubblica via esistente o di progetto; le recinzioni interne saranno previste sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

15.3 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nelle zone del sistema residenziale con esclusione del centro e dei nuclei storici

Le nuove attività destinate a centri di telefonia in sede fissa devono soddisfare tutti i requisiti fissati dalle leggi vigenti (in particolare l'art. 8 della L.R. 30/2003 e successive modifiche e integrazioni), i regolamenti d'igiene, e inoltre devono dimostrare:

- La presenza di parcheggi a uso pubblico, posti nelle immediate vicinanze dell'esercizio, in misura pari a 1 posto auto ogni due postazioni telefoniche presenti;
- La presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio ove si andrà ad insediare la nuova attività, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni. La relazione dovrà essere redatta da tecnico competente in acustica ambientale riconosciuto ai sensi di legge.
- In ogni caso non sarà ammesso l'insediamento di centri di telefonia in sede fissa in aree ove vi sia la presenza di funzioni, sia pubbliche che private, di interesse pubblico e che per il loro svolgimento richiedano la presenza di particolare quiete e tranquillità (p.es. case di cura, ospedali, ecc)
- La distanza reciproca fra i centri di telefonia in sede fissa non deve essere inferiore a 100 (cento) metri, misurati in linea d'aria.

15.4 Localizzazione delle antenne per le telecomunicazioni

Al fine di tutelare la salute dei cittadini e i valori paesaggistici del territorio, in assenza di specifici atti di pianificazione di settore, i tralicci e le antenne per telecomunicazioni dovranno preferibilmente collocarsi negli ambiti per essi definiti nel Piano dei Servizi o negli ambiti del territorio comunale afferenti al sistema funzionale produttivo.

Soltanto in caso di dimostrata impossibilità o impraticabilità ai fini dell'offerta del servizio di telecomunicazioni, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una localizzazione diversa da quella indicata al primo comma, nel rispetto dei vincoli indicati all'articolo 9 e determinati dalle norme vigenti.

16 Tutela degli elementi di interesse ambientale e paesistico

16.1 PLIS della VALLETTA

Il PGT individua con apposito segno grafico il perimetro delle aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valletta.

All'interno del perimetro del PLIS, gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme specifiche del Parco approvate secondo le normative vigenti.

Per tali aree, ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del PLIS, al quale le presenti norme rinviano in toto.

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree individuate dal Piano delle Regole le aree del PLIS della Valletta sono destinate alla attività agricola di interesse strategico. In tali aree è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici diffusi collocati a terra, con esclusione di eventuali impianti realizzati ai fini didattico-formativi.

16.1.1 Norme di dettaglio per il parco locale di interesse sovracomunale della Valletta

Il PGT individua quale parco di interesse sovracomunale l'area di rilevanza ambientale e naturalistica della Valletta e le aree per le quali è proposto l'ampliamento del PLIS.

Tale area è destinata alla valorizzazione delle attività agricole tradizionali e alla conservazione attiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di valori scenici e panoramici, alla promozione e allo sviluppo delle attività agricole ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

Nell'ambito di tale area non sono consentiti:

- la costruzione di recinzione della proprietà se non con siepi salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione o per il pascolo e quelle di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura: è ammesso esclusivamente il deposito temporaneo di materiali o prodotti direttamente pertinenti alla conduzione del fondo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura esclusa la segnaletica per il servizio del parco;
- l'apertura di nuove cave o la riattivazione di cave esistenti;
- l'attivazione di discariche di qualunque tipo;
- la formazione di derivazioni delle acque pubbliche;

Per i complessi boscati e vegetazionali si applica la disciplina stabilita dalla l.r. 12/05

16.2 Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di nuovo impianto, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria cui dovrà essere allegata documentazione fotografica.

Degli stessi di norma dovrà essere previsto il mantenimento.

L'abbattimento di piante esistenti potrà essere consentito, nei casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzioni planivolumetriche tali da consentire il loro mantenimento.

In tali casi dovrà essere di norma prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantumazione di almeno due piante della stessa specie compatibilmente con lo spazio disponibile.

In ogni progetto dovranno risultare contenute puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici e identificate le essenze e le caratteristiche delle alberature previste.

Dovranno, inoltre, risultare indicate oltre alle piante ed alle zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto.

16.3 Tutela del patrimonio arboreo

Per gli alberi, filari, alberi monumentali e secolari, aree a verde comunale soggetti a tutela o individuati negli elaborati del PGT, ogni intervento deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le sue motivazioni.

16.4 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua esistenti valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

-l'intera rete da essi costituita viene assunta dal presente piano come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela

-l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e sono vietate opere comportanti manomissioni e modifiche del disegno dei corsi

-sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico ed al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

Ai fini del necessario assentimento dell'Amministrazione gli interventi di cui sopra devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri.

a) nei casi di corsi d'acqua naturali e seminaturali e dei canali ogni intervento deve risultare finalizzato alla valorizzazione di essi e delle loro sponde.

b) Nel caso di corsi d'acqua naturali e seminaturali le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

c) Gli interventi non debbono comportare eliminazione della vegetazione arborea esistente lungo i corsi d'acqua ed i canali.

16.5 Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano

Richiamate le disposizioni di natura ambientale e paesistica contenute nei vigenti PTR e PTPC, con particolare riguardo al Titolo VII delle NdA del PTPC vigente, al fine di soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali che alcune zone presentano, di coordinamento con le costruzioni esistenti (in particolare nei casi di interventi di sostituzione edilizia nuovo impianto, ristrutturazione edilizia e di ampliamento interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione delle nuove costruzioni e di quelle esistenti oggetto di ristrutturazione nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati,

L'Amministrazione potrà chiedere modifiche dei progetti presentati ai fini del rilascio di permessi di costruire o insieme a denunce di inizio attività.

Le richieste delle modifiche suddette, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli interessati.

Le disposizioni di cui ai precedenti due punti potranno trovare applicazione anche nei casi di denunce di inizio attività. Nei casi stessi le modifiche suddette potranno essere richieste dall'Amministrazione nei termini previsti nella normativa vigente decorrente dalla data di presentazione della dichiarazione stessa.

Qualora dette modifiche vengano richieste, gli interessati, ai fini dell'inizio dei lavori, potranno presentare una nuova denuncia ed in allegato alla stessa gli elaborati progettuali contenenti le modifiche richieste e, ove in relazione alla rilevanza delle modifiche risulti necessario, nuova relazione asseverata.

Al fine di contenere le modifiche dell'andamento del terreno rispetto alla morfologia dei luoghi, in tutto il territorio comunale è consentito effettuare riporti di terra non superiori a m 1,50, misurati rispetto all'andamento del terreno alla data di adozione delle presenti norme. Quantità superiori potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Paesaggio, solo se finalizzate ad una mitigazione paesistica dell'intervento e in assenza di soluzioni progettuali alternative.

16.6 Connessioni ambientali, corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione

Gli elaborati di PGT individuano le aree soggette ad interventi di rinaturalizzazione destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente e la formazione di connessioni e corridoi ecologici. Le modalità di intervento, per le porzioni inserite nelle fasce di tutela del reticolo idrico, saranno definite in accordo con l'ente gestore del corso d'acqua.

Negli ambiti soggetti individuati negli elaborati di PGT come connessioni ambientali, corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione non sono ammesse edificazioni di alcuna sorta, fatta eccezione per i manufatti per la regolazione delle acque, recinzioni, e serre o altri edifici strumentali alla attività agricola. Sono fatti salvi i manufatti esistenti regolarmente autorizzati.

Per le aree scoperte, i giardini privati e gli spazi pubblici ricadenti in questi ambiti, è fatto obbligo garantire la continuità dei corridoi ecologici, attraverso la piantumazione e la costituzione di siepi arbustive.

Le recinzioni dovranno essere prive di fondazione continua e essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

In tali ambiti dovranno essere ricomposti i filari e le siepi atti a definire il tessuto tradizionale della maglia agraria e a costituire idoneo habitat per l'avifauna.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica.

16.7 Aree produttive dismesse, conversione funzionale delle aree produttive

Ogni qualvolta si intervenga su un'area produttiva dismessa o comunque interessata da attività potenzialmente inquinanti, in funzione del ciclo produttivo, anche in passato, deve essere verificato che non siano state alterate la qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonché accumulati residui delle attività produttive, anche attraverso indagini ambientali calibrate sulla specifica situazione.

Deve inoltre essere verificata l'eventuale presenza di materiale o coperture contenente amianto

Per tali aree in caso in caso di insediamento di attività compatibili o connesse che presentino limiti di inquinamento più restrittivi, anche in caso di variante al PGT, dovrà preventivamente essere effettuata una verifica della necessità di bonifica da parte dell'Ente Competente.

17 – Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle sole fasce di rispetto stradale afferenti alle aree agricole, delle Strade Provinciali, nel tratto esterno al centro abitato, così come individuato dal Comune in ottemperanza al vigente Codice della Strada, e comunque nel rispetto del D.Lgs. 32/98, del Reg. Reg. 2/00 e del regolamento regionale di attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con DGR n. 8994 del 7 maggio 2002, nonché negli ambiti produttivi.

Gli impianti di distribuzione del carburante sono altresì consentiti ove indicato nei sistemi funzionali urbanistici così come definiti nelle presenti norme.

Per le strutture esistenti alla data di adozione del PGT in ambito non compatibile sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti dalla l.r. 12/2005

Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale devono essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$
- $H_e = m 4,00$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i $m 7,00$
- $A_f = 10\%$, da organizzare, nelle aree rurali, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = $\text{mq } 2.000$

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = $m 10.00$
- per le pensiline = $m 5.00$
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = $m 2.00$

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Sugli impianti esistenti, in ambito compatibile, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra.

Il trasferimento dell'attività sul territorio comunale, deve essere corredata dalla contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo

Negli impianti di erogazione di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli,

riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

Gli impianti di autolavaggio sono sempre ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Sono altresì ammessi impianti di autolavaggio indipendenti dagli impianti di erogazione di carburante purché compatibili con le norme del sistema funzionale urbanistico o collocati nelle fasce di rispetto delle Strade Provinciali.

Per tali impianti si applicano gli indici indicati per gli impianti di erogazione carburanti.

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti e per gli impianti di autolavaggio si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

18 Prevenzione rischio gas radon

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Tra questi provvedimenti si indicano:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon.

Negli interventi edilizi si dovrà riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ASL.

19 Vincoli specifici e fasce di rispetto

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono, non esaustivamente, in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua
- beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- rispetti stradali
- rispetti degli elettrodotti e altre sorgenti di radiofrequenza
- rispetti cimiteriali
- limitazioni geologiche
- distanze dagli allevamenti
- distanze dai metanodotti.

Anche quando non richiamati esplicitamente negli elaborati grafici del PGT o nelle presenti Norme, devono essere rispettati i vincoli previsti dalla normativa vigente in relazione alle diverse condizioni urbanistiche.

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.
- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole.

Per le aree e le attività aventi accesso diretto dalla viabilità provinciale non sono ammessi movimenti in ingresso e/o in uscita con svolta a sinistra e dovranno essere realizzate idonee corsie di accelerazione e decelerazione di concerto con l'ente proprietario della strada.

La realizzazione di nuovi tronchi viari, anche di carattere locale, deve essere preceduta da valutazione di impatto acustico redatta con le modalità e i criteri di cui alla DGR n.7/8313 del 08.03.2002.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone, secondo le norme vigenti.

Negli elaborati del PGT sono riportate le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) dagli elettrodotti, queste hanno carattere indicativo; le fasce di rispetto vengono determinate dall'Ente gestore ai sensi del DM 29.08.2008 e come tali assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

In sede di attuazione devono essere altresì verificate le DPA e le fasce di rispetto dalle cabine di trasformazione primarie e secondarie anche se non individuate negli elaborati grafici.

Nell'intorno degli impianti di telecomunicazione esistenti (stazioni radio-base, impianti radio, TV...), con riferimento ad un raggio di 200 m dall'impianto, dovrà essere verificato in caso di nuova edificazione di edifici con permanenza di persone, il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Ai sensi dell'articolo 4 comma 8 della l.r.11/2001 "e' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni".

Le fasce di rispetto dai metanodotti sono regolamentate dalle normative vigenti; le fasce di rispetto vengono determinate dall'Ente gestore e come tali assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

La distanza dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Nelle zone di rispetto dei pozzi vigono i divieti di cui al successivo articolo 23.2.1

Capo VII DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO

20 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Definizioni di commercio

- per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 19.4 delle presenti norme. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.
- per superfici accessorie di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

20.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
 - Ai soli fini urbanistici si articolano le medie superfici di vendita in Medie Superfici di vendita di quartiere MSQ, fino a 700 mq di superficie di vendita e in Medie Superfici di Vendita di Polo MSP oltre i settecento e fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (oltre i 1.500 mq);
- CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

20.2 Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

20.3 Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita (mqv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (slp).

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

E' consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

20.4 Correlazione dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente

dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi; non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

21 Previsioni per le attività commerciali

21.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

21.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale ;
- c) la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;

d) la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 20.5;

e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:

- tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
- tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
- dimensioni (area totale, s.l.p., superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
- aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
- aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
- descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
- descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;
- eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell' attivazione della struttura;
- mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
- sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;

f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

21.3 Medie strutture di vendita già insediate

Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie; in tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.

Non è ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

21.4 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale; E' ammesso il trasferimento delle grandi strutture esistenti senza ampliamento della superficie di vendita.

21.5 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;

- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;
- eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).

Di tale ultima parte delle aree occorrenti per il rispetto degli standard minimi non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

21.6 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

22 PREMESSA

Il presente stralcio ha come obiettivo la definizione del quadro normativo complessivo riferito al piano delle regole al puro fine del coordinamento del testo normativo. In ogni caso le norme di riferimento a tutti gli effetti sono quelle a corredo degli studi della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta e approvata ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m. e i..

23 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

23.1 normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica

Ai sensi della normativa attualmente vigente D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni" per ogni nuovo intervento edificatorio è obbligatoria la redazione di apposita relazione geologica e geotecnica.

Tali relazioni dovranno essere basate o suffragate su apposite indagini di tipo geologico/geotecnico, commisurate all'entità del progetto e alla conoscenza dei luoghi, ai sensi della normativa nazionale.

Si ricorda comunque che, con riferimento all'articolo 2.7 del D.M. 14 gennaio 2008, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona 4, si ammette il calcolo con metodi di verifica alla tensioni ammissibili (riferimento alla normativa previgente in materia D.M. 11.03.88) per le opere e i sistemi geotecnici.

Qualora si optasse per questa procedura semplificata, le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità.

Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e conoscenze disponibili dei terreni, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e scelte progettuali.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle classi di fattibilità 2, 3 e 4 di seguito riportati, devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione in sede di presentazione dei piani attuativi (L. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire al Comune agli enti preposti (L. 12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", entrate in vigore il 1 luglio 2009.

23.1.1 CLASSE 1 – FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Per gli ambiti urbanistici azzonati in classe di fattibilità 1 deve essere applicato direttamente quanto prescritto alle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

23.1.2 CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

La progettazione di:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità;

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica, con indagini in sito e esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale.

23.1.3 CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni, a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito, e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale, purché non comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Il Professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi

edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;

- se non dispone di dati sufficienti, definire puntualmente i supplementi d'indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe terza anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori ad inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologico-geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

In caso di sbancamenti con fronti superiori a 3 m la relazione geologica di supporto al progetto dovrà contenere opportune verifiche di stabilità, al fine di progettare tutte le opere e strutture necessarie per eseguire i lavori in sicurezza, in ogni fase di cantiere.

A supporto della relazione geologica si dovranno eseguire supplementi d'indagine di carattere geologico-tecnico e idrogeologico, campagne geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio, al fine di verificare le

caratteristiche dei luoghi, e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, in particolare per verificare la stabilità dei pendii interessati dagli interventi e alla definizione dei sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali.

23.1.4 Sottoclasse 3A

Comprende aree a pericolosità potenziale medio – bassa generica (aree acclivi, zone collinari non inserite in altri ambiti, aree da sottoporre ad approfondimenti geologico – tecnici o idrogeologici e le fasce di transizione fra ambiti ad elevata pericolosità e bassa pericolosità).

In questa sottoclasse, oltre quanto previsto per la classe 3, in aree acclivi, a supporto della relazione geologica, si dovranno eseguire rilievi geologici e geologico-tecnici di dettaglio e indagini specifiche, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto.

Per aree adiacenti a zone potenzialmente soggette a caduta massi, si dovranno inoltre eseguire rilievi geologici e strutturali di superficie atti a inquadrare la problematica in oggetto, con una successiva realizzazione di studi tralettografici atti a appurare la reale pericolosità ed eventualmente dimensionare le opere di difesa passiva e attiva da installare, al fine di rendere compatibile il progetto con lo stato di rischio dei luoghi.

Per aree in adiacenza a fasce di rispetto idrauliche, o aree in prossimità delle pertinenze fluviali, saranno da approfondire gli aspetti di pericolosità idraulica, contemplando l'eventuale realizzazione di opere di difesa correttamente dimensionate sulla base della morfologia locale e delle verifiche effettuate.

Per le zone di transizione fra aree a differente grado di pericolosità, sarà necessario definire nel dettaglio il limite dell'ambito di pericolosità maggiore e procedere con gli approfondimenti in merito, secondo la perimetrazione della pericolosità ottenuta a livello locale.

23.1.5 Sottoclasse 3B

Comprende aree caratterizzate da depositi dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche

In questa sottoclasse, oltre a quanto previsto per la classe 3, saranno necessarie opportune indagini geologiche e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

Saranno inoltre da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

23.1.6 CLASSE 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, come definiti

dall'articolo 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/05 e s.m.i. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere.

L'eventuale cambio di fattibilità derivante dalle conclusioni di tali studi, sarà da attuarsi con apposita variante urbanistica in conformità alla normativa vigente.

23.2 normativa d'uso derivante dai vincoli

23.2.1 AREE RICADENTI IN ZONE DI TUTELA ASSOLUTA O RISPETTO DI POZZI

Le aree sono soggette all'applicazione di quanto previsto alla normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), in particolare l'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 che norma le zone di tutela assoluta e di rispetto.

Art 94 comma 3 L152/2006

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa, in caso d'acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Art 94 comma 4 L 152/2006

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- e) aree cimiteriali;*
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;*
- h) gestione di rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- m) pozzi perdenti;*
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Art 94 comma 5 L 152/2006

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

o fognature;

o edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

o opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

o le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome delle zone di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

In merito al comma 6 La regione Lombardia ha predisposto con D.G.R. 10/4/2003 n. 7 /12693 (allegato 1) delle direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto.

Tali divieti sussistono sino alla chiusura del pozzo/sorgente o alla destinazione ad uso differente da quella potabile.

23.2.2 AREE RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO IDRAULICO

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del Reticolo Idraulico Minore, sono soggette alla normativa di cui al regolamento di polizia idraulica comunale.

23.2.3 AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per le aree ricadenti in ambito di vincolo idrogeologico, qualsiasi attività è subordinata alla preventiva autorizzazione prevista dalle leggi regionali vigenti (art. 1 del R.D.L. 30.12.32 n. 3267 e degli artt. 40/42 della L.U.R. n. 51/75).

23.2.4 AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO PAI

Con riferimento alla CARTA DEL DISSESTO DEL TERRITORIO CON LEGENDA UNIFORMATA PAI, si rimanda alla normativa PAI di cui alle N.d.A. del Pai e in particolare:

art. 9 comma 3 N.d.A. del PAI

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

o gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

o gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico – funzionale;

o gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano e per gli effetti dell'art 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;

o la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero di rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.lgs 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art 31 del D.lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art 6 del suddetto decreto legislativo.

art. 9 comma 6bis N.d.A. del PAI

Nelle aree Em, compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di revisione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

23.3 Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT

Dal punto di vista della normativa Nazionale, dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal **d.m. 14 gennaio 2008**.

A tal proposito si ricorda che, ai sensi dell'articolo 2.7 del D.M. 14 gennaio 2008, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona 4, si ammette il calcolo con metodi di verifica alla tensioni ammissibili (per tali verifiche si deve fare riferimento al D.M. 11.03.88 per le opere e i sistemi geotecnici), assumendo il grado di sismicità pari a 5.

Dal punto di vista della normativa Regionale vige quanto prescritto ai sensi della **L.R 12/05** e s.m.i., in particolare si ricorda che **per gli edifici rilevanti e strategici**, di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, in relazione ai livelli d'approfondimento della pericolosità sismica locale si applica quanto segue:

- per le aree ricadenti in zone a pericolosità sismica locale di tipo Z3 o Z4, è d'obbligo eseguire un approfondimento sismico di 2° livello, al fine di valutare il valore di soglia del fattore d'amplificazione al sito e adottare di conseguenza lo spettro di suolo adeguato, o in alternativa procedere con approfondimenti di 3° livello;
- per le aree ricadenti in scenari di pericolosità sismica locale di tipo Z1 o Z2, è d'obbligo l'approfondimento di studio di pericolosità sismica di 3° livello;
- per le aree ricadenti in ambiti di pericolosità sismica di tipo Z5, è fatto obbligo in fase progettuale di rimuovere la limitazione (operando in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo) o di adottare opportuni accorgimenti progettuali atti a garantire la sicurezza dell'edificio.

Resta comunque la possibilità del Comune di estendere i livelli di studio anche alle altre categorie di edifici.

Capo IX Sostenibilità

24 Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi

Il presente articolo definisce gli elementi di incentivo per l'attivazione di interventi rivolti al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi.

24.1 Classi Energetiche per la nuova costruzione

A decorrere dalla data di adozione del presente Piano delle Regole tutti gli edifici residenziali e terziario-commerciali di nuova costruzione o edificati a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione integrale dovranno presentare un fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) non superiore a 58 kWh/m²a per gli edifici residenziali e 11 kWh/m³a per gli edifici terziari (classe B CENED) calcolato secondo quanto stabilito dalla D.G.R. Lombardia VIII/8745 del 22.12.2008.

24.2 Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico

Ai sensi del DLgs 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DP.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

24.3 Sostenibilità degli interventi ed incentivi

Al fine di incentivare gli interventi di edilizia sostenibile secondo quanto stabilito dalla L.r.12/05 vengono dal Piano delle Regole individuate modalità per la determinazione di premi volumetrici e di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Il Documento di Piano stabilisce come incentivo in un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatoria in relazione alla messa in opera dei dispositivi di sostenibilità.

Sono esclusi dalla incentivazione ai fini energetici gli interventi negli ambiti di trasformazione in quanto il requisiti di sostenibilità sono già un elemento di base connotante l'accogliibilità delle proposte attuative.

Gli ambiti di azione entro cui agire al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità sono:

- Miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, tramite l'introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa vigente portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici;
- Miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l'obbligo di utilizzo di caldaie ad alto rendimento;
- Introduzione di dispositivi che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici;
- Criteri di bioarchitettura;
- Interventi per il miglioramento della efficienza idrica e il riuso compatibile delle acque meteoriche.

Negli interventi edilizi esterni al Centro e nuclei storici dovranno essere assunte, ove compatibili con le condizioni di contesto, le prescrizioni di cui al comma 3 dell'articolo 66 delle Nda del vigente PTCP.

A tale fine il Piano delle Regole disciplina le modalità di intervento e i criteri per l'ottenimento degli incentivi prevedendo:

- requisiti minimi prescrittivi da seguire obbligatoriamente per ottenere i titoli autorizzativi;
- requisiti facoltativi che, se ottemperati, danno diritto a incentivi .

Le presenti norme si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione ed esistenti e ricadenti nel territorio del Comune.

Per gli edifici sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio l'applicazione delle presenti norme è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.

Al fine di incentivare il risparmio e il recupero della risorsa idrica, le nuove edificazioni, ogni qualvolta possibile, dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati, nonché reti duali negli edifici e sistemi di raccolta e bacini di riserva di acqua da utilizzarsi nei periodi siccità.

24.4 Determinazione dell'incentivo

L'ottenimento degli incentivi è subordinato al rispetto di tutti i requisiti cogenti riportati nelle tabelle di cui al presente articolo ed è correlato al punteggio totale ottenuto sommando i requisiti volontari elencati nelle

medesime tabelle, nonché alla classe di consumo energetica dell'edificio, secondo i parametri riportati nei successivi commi.

Gli incentivi volumetrici, come indicato nei criteri normativi del Documento di Piano, sono stabiliti nella misura massima del 15% del volume che si intende realizzare e sono assegnati secondo la seguente relazione:

- fino a 30 punti: 0% dell'incentivo
- oltre i 30 punti: il punteggio ottenuto corrisponde alla percentuale di applicazione dell'incentivo sino ad un massimo del 15% dell'incremento volumetrico all'ottenimento di 100 punti, nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di GRADO 4 nel centro e nei nuclei storici all'articolo 12.3.9.1 delle presenti norme.

Gli incentivi in riduzione degli oneri di urbanizzazione sono stabiliti nella misura pari al 20% della quota afferente quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie e sono concessi in caso del raggiungimento di 60 punti e oltre.

La richiesta di incentivo deve essere presentata contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, mediante la predisposizione di una relazione progettuale ed energetica con la quale sono definiti in modo dettagliato gli interventi previsti e le modalità di verifica degli stessi in fase di rilascio del certificato di agibilità. In caso di concessione dell'incentivo, tali impegni debbono essere trasfusi in titolo edilizio convenzionato.

Incentivi per nuove costruzioni

| NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO | | |
|---|---|------------|
| | Orientamento dell'edificio | cogente 1 |
| | Protezione dal sole | cogente |
| | Isolamento termico degli edifici | cogente |
| | Manutenzione ordinaria e straordinaria | - |
| | Prestazione dei serramenti | cogente |
| | Contenimento delle dispersioni | cogente |
| | Materiali ecosostenibili | 10 punti 2 |
| | Isolamento acustico | 10 punti |
| | Tetti verdi | 10 punti |
| | Illuminazione naturale | cogente |
| | Ventilazione naturale | cogente |
| | Ventilazione meccanica controllata | 10 punti |
| | - con recupero di calore | +5 punti |
| NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI | | |
| | Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento | cogente |
| | - con installazione pompe di calore | +10 punti |
| | Regolazione locale della temperatura dell'aria | cogente |
| | Sistemi a bassa temperatura | 15 punti |
| | Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia | cogente |
| | Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale | 15 punti |
| | Efficienza degli impianti elettrici | cogente |
| | Inquinamento luminoso | cogente |
| | Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz) | 5 punti |
| REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI | | |
| | Impianti solari termici | cogente |
| | Impianti solari fotovoltaici | 10 punti |
| | Predisposizione impianti solari fotovoltaici | cogente |
| | Sistemi solari passivi | 10 punti |
| | Impianto geotermico | 10 punti |

| NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE | | |
|--|---|---------|
| | Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile | cogente |
| | Riduzione del consumo dell'acqua potabile | cogente |
| | Recupero delle acque piovane | cogente |
| | Realizzazione rete duale | 5 punti |
| | Controllo del microclima esterno | cogente |
| | Riduzione dell'effetto di gas Radon | cogente |
| 1 | con esclusione degli interventi ricadenti in Centro Storico e nelle zone residenziali di riqualificazione morfologica | |
| 2 | fino ad un massimo di dieci punti in relazione alle soluzioni adottate | |
| 3 | per valori superiori alla legge | |

Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

| NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO | | |
|---|---|-----------|
| art. n | Orientamento dell'edificio | - |
| art. n | Protezione dal sole | cogente 1 |
| art. n | Isolamento termico degli edifici | cogente 2 |
| art. n | Manutenzione ordinaria e straordinaria | cogente |
| art. n | Prestazione dei serramenti | cogente |
| art. n | Contenimento delle dispersioni | cogente 2 |
| art. n | Materiali ecosostenibili | 5 punti 3 |
| art. n | Isolamento acustico | 5 punti 2 |
| art. n | Tetti verdi | 5 punti 2 |
| art. n | Illuminazione naturale | cogente |
| art. n | Ventilazione naturale | cogente |
| art. n | Ventilazione meccanica controllata | 10 punti |
| art. n | - con recupero di calore | + 5 punti |
| NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI | | |
| art. n | Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento | cogente 1 |
| art. n | - con installazione pompe di calore | 10 punti |
| art. n | Regolazione locale della temperatura dell'aria | cogente 4 |
| art. n | Sistemi a bassa temperatura | 10 punti |
| art. n | Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia | 10 punti |
| art. n | Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale | 10 punti |
| art. n | Efficienza degli impianti elettrici | cogente |
| art. n | Inquinamento luminoso | cogente |
| art. n | Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz) | 5 punti |
| REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI | | |
| art. n | Impianti solari termici | 5 punti 2 |
| art. n | Impianti solari fotovoltaici | 5 punti 2 |
| art. n | Predisposizione impianti solari fotovoltaici | cogente |
| art. n | Sistemi solari passivi | - |
| Art. n | Impianto geotermico | 10 punti |
| NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE | | |
| art. n | Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile | cogente |
| art. n | Riduzione del consumo dell'acqua potabile | cogente 5 |
| art. n | Recupero delle acque piovane | 5 punti |
| art. n | Controllo del microclima esterno | cogente |
| art. n | Riduzione dell'effetto di gas Radon | cogente |

- 1 ristrutturazione totale
- 2 nei limiti dettati dai valori storico-monumentali e paesaggistici
- 3 fino ad un massimo di cinque punti in relazione alle soluzioni adottate
- 4 nel caso di sostituzione di singoli componenti
- 5 rifacimento totale degli impianti